



Aalto-yliopisto
Insinööritieteiden
korkeakoulu

Vuokranantajan asema tilusjärjestelyssä

Aalto-yliopiston insinööritieteiden korkeakoulun
maankäyttötieteiden laitoksella tehty diplomityö

Espoo, maaliskuu 2014

Maanmittausinsinööri (AMK) Kimmo Sulonen

Valvoja: Professori Arvo Vitikainen
Ohjaaja: Tekniikan tohtori Seija Kotilainen

Tekijä Kimmo Sulonen

Työn nimi Vuokranantajan asema tilusjärjestelyssä

Koulutusohjelma Kiinteistötalous

Professuuri Kiinteistötetekniikka

Professuurikoodi Maa-20

Työn valvoja Professori Arvo Vitikainen

Työn ohjaaja TkT Seija Kotilainen

Päivämäärä 25.03.2014

Sivumäärä 70 + 29

Kieli Suomi

Tiivistelmä

Tämä tutkimus selvitti vuokranantajan asemaa tilusjärjestelyssä. Kyseistä asemaa tarkasteltiin niin toiminnallisen kuin juridisen näkökulman kannalta. Aiempia aiheeseen liittyviä tutkimuksia on tehty lähinnä vuokralaisen asemasta tai pellonvuokrauksesta yleisesti. Vuokranantajan aseman perusteella selvitettiin sopivia kehityskohteita tilusjärjestelytoimintaan. Työn kohteena oli vii-meaikoina toteutetut keskeisiltä tilusjärjestelyalueilta valitut peltotilusjärjestelyt.

Tutkimuksessa käytettiin pääosin laadullisia menetelmiä. Tutkimus rakentui haastatteluista, jotka tehtiin vuokranantajille sekä tilusjärjestelyn asiantuntijoille. Näistä tärkeimpänä oli maanomistajille tehty lomakekysely. Kyselyn tarkoituksena oli muun muassa selvittää, kuinka vuokranantajat itse kokivat asemansa. Kyselyyn vastasi 163 vuokranantajaa. Tutkimuksessa käytettiin apuna myös kirjallisuuslähteitä sekä IACS-peltolohkokisteriä.

Kyselyn tulosten perusteella vuokranantajien tyytyväisyys tilusjärjestelyn vaiheisiin oli pääosin kohtalaista. Tämä johtuu oletettavasti vuokranantajien huolesta, että tilusjärjestelystä aiheutuu heille ylimääräisiä kustannuksia. Vuokranantajien kokemus kustannusten jakautumisesta ja niiden kattamisesta vuokratuloilla oli negatiivisempaa kuin muista tilusjärjestelyn osista. Kokemuksen osalta tulokset vaihtelivat hieman alueellisesti. Samoin muilla tekijöillä, kuten vastaajan iällä oli vaikutusta vuokranantajien kokemuksiin. Tilusjärjestelyn asiantuntijoiden tieto vuokranantajien kokemasta vastasi pääosin vuokranantajien omaa kokemusta.

Vuokranantajien asema ei merkittävästi poikennut muiden maanomistajien asemasta. Vuokrasopimus pyrittiin pitämään voimassa ja pellonsijoittelussa voitiin kuulla vuokralaista, vuokranantajan mielipiteen ollessa ratkaisevana tekijänä.

Kokonaisuudessaan vuokranantajien asemaan voidaan jatkossa vaikuttaa keskittymällä muun muassa tiedottamisen kehittämiseen sekä kustannusten jakamiseen. Vuokranantajalle voidaan välittää tietoa tilusjärjestelyn eri vaiheista, mahdollisuuksista ja niistä eduista. Kustannuksia voidaan jakaa myös vuokralaiselle, silloin kun vuokrasopimukset ovat pidempiä. Kyselyn perusteella tiedottamista toivottiin tehostettavan ojitusurakointiin sekä perikuntien osakkaille.

Avainsanat Vuokranantaja, maanomistaja, tilusjärjestely, kyselytutkimus

Author Kimmo Sulonen

Title of thesis Lessor's status on land consolidation

Degree programme Degree programme in Real Estate Economics

Professorship Land Management

Code of professorship Maa-20

Thesis supervisor Professor Arvo Vitikainen

Thesis advisor D.Sc. (Tech) Seija Kotilainen

Date 25.03.2014

Number of pages 70 + 29

Language Finnish

Abstract

The purpose of this research was to investigate lessor's status on land consolidation. This status was investigated from the functional and juridical point of view. Considering this topic, prior researches investigated mainly the status of lease holder or lease in general. Appropriate areas for development of land consolidation process were formed based on the lessor's status. This study included recently conducted land consolidations from the main arable land consolidation areas.

Mainly qualitative methods were used in this research. The research was based on interviews with lessors and land consolidation experts. The most important interview was the inquiry form to landowners. Purpose of the query was for e.g. to find out how the lessors themselves felt about their status. There were 163 responses from lessors to the query. Literary sources and the IACS land parcel register were used as an aid for the research.

According to the results of the query, lessors' experience with land consolidation phases was mostly moderate. This is presumably caused by the lessors' concern that the land consolidation causes additional costs for them. Lessors' experience in distribution of the costs was more negative than the other parts of the land consolidation. For example the experience was more negative considering how well the rents of arable lands were capable to cover the costs of land consolidation. However the experience varied slightly regionally. Similarly, other factors such as the lessor's age had an impact to the experience. The information the land consolidation experts had from lessors' experience were similar with the lessors' own.

In land consolidation process the lessor's status is not significantly different from other landowners' status. The agreements for the rent were kept in effect. On some cases the leaseholders were heard on consolidation. However lessor's opinion was the decisive factor.

Altogether, the lessor's status may be improved in the future by focusing to develop informing and cost-sharing. The informing of the lessors can be information of different phases of land consolidation, along with the lessor's opportunities to influence on those. Costs can also be shared to the lease holder when the leases are longer. Based on the survey the lessors hoped for more effective informing about ditching contracts and to heirs.

Keywords lessor, landowner, land consolidation, survey study

Alkusanat

Tämä diplomityö on tehty Maanmittauslaitoksen kehityskeskukseen toimeksiannosta, sen toimiessa vielä vanhan vuoden 2013 organisaation puitteissa. Työ on tehty tilusjärjestelytiimin tuella ja tuonut kiinnostavia kokonaisuuksia ja yksityiskohtia tekijän koettavaksi.

Maanmittauslaitoksen osalta haluan kiittää erityisesti Seija Kotilaista työn asiantuntevasta ohjauksesta, jossa hän niin innosti kuin kannusti minua tämän tutkimuksen tekemisessä. Haluan kiittää hyvää ohjauksesta ja avusta myös Tero Laitista, sekä muita ohjausryhmän jäseniä Hannu Ojaa, Kalle Konttista ja Visa Korhosta, jotka ovat antaneet minulle arvokasta tukea työn tekemisessä.

Maanmittauslaitoksen osalta kiitän myös koko Maanmittauslaitoksen henkilökuntaa, Pasilassa, Seinäjoella, kuin koko tilusjärjestelytiimiä työn avustamisesta. Erityisesti Daniel Backmania kyselyn käännösavusta, Juhani Väänästä Webropol-kyselyn luomisesta ja Aira Kalliota työn kannustamisesta.

Haluan kiittää professoriani Arvo Vitikaista asiantuntevasta avusta työn toteuttamisesta, unohtamatta myös kiitoksia niin opiskeluun kannustamisesta kuin sen ohjaamisesta.

Lisäksi kiitokset perheelleni ja kaikille niille ystäville, tuttaville ja sukulaisille, jotka ovat olleet osana tämän työn tekemisessä. Haluan sanoa kiitokset vielä kaikille niille, jotka ovat tavalla tai toisella olleet osallisena tämän työn tekemisessä!

Loimaalla maaliskuussa 2014

Kimmo Sulonen

Sisällysluettelo

SISÄLLYSLUETTELO

KÄSITTEET JA LYHENTEET

1	JOHDANTO	1
1.1	Tutkimuksen tausta	1
1.2	Tutkimuskysymys ja tavoitteet	1
1.3	Tutkimuksen rajaus	2
2	TUTKIMUKSEN RAKENNE JA TUTKIMUSMENETELMÄT	3
3	MAANVUOKRAUS	5
3.1	Vuokran käsite	5
3.2	Maanvuokraus lainsäädännössä	6
4	MAASEUDUN KIIINTEISTÖRAKENTEEN JA VUOKRAUKSEN KEHITTYMINEN	8
4.1	Kiinteistörakenne ja isojako	8
4.2	Maanvuokrauksen historiaa	8
4.3	Torpparijärjestelmät ja niiden lakkaaminen	9
4.4	Torppariuudistus ja maanvuokrauksen synty	10
5	PELLONVUOKRAUKSEN TILANNE	12
5.1	Pellonvuokraus yleistyy	12
5.2	Pellonvuokrauksen ongelmia	14
5.3	Euroopan unionin maatalouspolitiikan vaikutuksia pellonvuokraukseen	16
6	TILUSRAKENTEEN PARANTAMISTOIMENPITEET	17
6.1	Tilusjärjestelyt	17
6.2	Tilusjärjestelyn toteutus	18
6.3	Maanvuokrauksen huomioiminen tilusjärjestelyssä	20
6.4	Vuokranantaja tilusjärjestelyssä	20
7	EMPIIRINEN TUTKIMUSOSA	22

7.1	Kyselytutkimukset	22
7.1.1	Kysely vuokranantajille	22
7.1.2	Kysely tilusjärjestelyn asiantuntijoille	23
7.2	Kuvaus aineistoista	24
7.2.1	Tutkimuksessa käytetyt tilusjärjestelyt	24
7.2.2	Yhteystietojen hankkiminen	25
7.2.3	IACS-peltolohko- ja VTJ-aineistot	27
8	VASTAUSTEN ANALYSOINTI	29
8.1	Maanomistajakyselyyn vastanneet	29
8.2	Maanomistajakyselyn taustatietoja	30
8.2.1	Yleisiä taustatietoja	30
8.2.2	Kysymyslomakkeen taustakysymykset	31
8.3	Vastaajien kokemukset	34
8.4	Avoimet vastaukset	35
8.5	Vastausten jaottelu	38
8.5.1	Alueellinen jaottelu	38
8.5.2	Jaottelu vastaajan kokemuksen perusteella	40
8.5.3	Muu jaottelu	44
8.6	Asiantuntijakyselyn tuloksia	48
8.6.1	Puhelinhaastattelun tuloksia	51
8.6.2	Ulkomaiset tilusjärjestelyn asiantuntijat	52
8.7	Eri kyselyaineistojen keskinäinen vertailu	53
9	TUTKIMUKSEN ARVIOINTI	56
9.1	Eettiset tekijät	57
9.2	Tekniset tekijät	57
10	JOHTOPÄÄTÖKSET	58
10.1	Vuokranantajan asema tilusjärjestelyssä	58
10.2	Tiedotus tilusjärjestelytoiminnassa	59
10.3	Vastaajien kokemusten tulkinta	60
10.4	Vastaajien kokemuksiin vaikuttaneita tekijöitä	61
11	POHDINTA	62
11.1	Kehitysehdotuksia nykyiseen tilusjärjestelyprosessiin	62
11.2	Vuokranantajan aseman kehittyminen tulevaisuudessa	62
11.3	Jatkotutkimusaiheita	64

Käsitteet ja lyhenteet

YLEISET KÄSITTEET

Asianosainen

Asianosainen on toimituksessa sen hakija sekä sellainen muu henkilö, jonka oikeutta toimitus välittömästi koskee (KML 554/1995, 17 §). Asianosainen voi olla soveltuvin osin myös kunta, jonka alueella toimitus tapahtuu.

IACS-peltolohkorekisteri

Peltolohkorekisteri on maaseutuelinkeinorekisterin toiminnallinen maataloustukien hallintaan liittyvä alarekisteri, joka perustuu EU:n asetuksiin IACS:n (Integrated Administration and Control System.) sisältyvästä peltolohkojärjestelmästä. Peltolohkorekisteristä vastaa maa- ja metsätalousministeriön tietopalvelukeskus. (Hiironen 2012; Tike 2014.)

JAKO

Maanmittauslaitoksen käytössä oleva kiinteistötietojen paikkatietojärjestelmä. Järjestelmän käyttöliittymänä on Smallworld soveluksen päälle rakennettu JAKO-sovellus.

Kiinteistörakenne

Kiinteistörakenne muodostuu tietyllä alueella olevasta tie- ja valtaojaverkosta (eli kiinteistörungosta) sekä näiden varassa olevasta kiinteistöjen palstajaotuksesta. (Vitikainen 2006, s. 9.)

TUTKIMUSKOHTAISET KÄSITTEET

Aktiivitila

”Aktiivitila on vähintään yhden pellohehtaarin suuruinen tila, jolla on maataloustuotantoa tai muuta yritystoimintaa” (Vitikainen 2006, s. 10). Tässä työssä aktiivitulalla tarkoitetaan pääasiassa tuotantoaan jatkamaan pyrkiviä tiloja. Tällaisten tilojen pelloala on yleensä 50–75 hehtaaria tai enemmän. Aktiiviviljelijällä tarkoitetaan vastaavasti kyseisen tilan viljelijää.

Asiantuntija

Tässä tutkimuksessa asiantuntijalla tarkoitetaan erityisesti tilusjärjestelyn suorittajia sekä tilusjärjestelytyöhön osallistuvia tekijöitä, kuten Maanmittauslaitoksen toimitusinsinöörejä ja hankevastaavia.

Maanomistaja

Maanomistajalla tarkoitetaan pääsääntöisesti haja-asutusalueella olevan kiinteistön omistajaa. Kyselyssä maanomistajalla tarkoitetaan vuokrasuhteen maanomistajaosapuolta, eli vuokranantajaa.

(maan)Vuokralainen

Vuokralaisella tarkoitetaan maanvuokrasuhteessa käyttöoikeuden haltijaa. Työssä esiintyy lakilähteiden osalta myös maanvuokralain mukainen käsite vuokralaisesta, eli vuokramies.

LYHENTEET

EU	Euroopan unioni
KTJ	Kiinteistötietojärjestelmä
MML	Maanmittauslaitos
MMM	Maa- ja metsätalousministeriö
MMT	Vuoden 2013 loppuun asti toimineen Maanmittauslaitoksen organisaation mukainen maanmittaustoimisto.
MTT	Maa- ja elintarviketalouden tutkimuskeskus
TJ	Tilusjärjestely
UJ	Uusjako
VTJ	Väestörekisterikeskuksen väestötietojärjestelmä

1 Johdanto

Tämän työn tarkoituksena oli selvittää vuokranantajan asemaa tilusjärjestelyssä. Työn keskeisin osa käsitti kyselytutkimuksen, niin vuokranantajille kuin tilusjärjestelyn asiantuntijoille.

1.1 Tutkimuksen tausta

Maanvuokraus maanviljelyskäyttöön on yleistynyt Suomessa erityisesti Euroopan unionin (EU) jäsenyyden aikana. Alueesta riippuen 30–45 % Suomen peltoalasta on vuokrauskäytössä. (Tike 2010, s.31; MTT 2011, s.14–15.) Pellonvuokraus on yleistä myös tilusjärjestelyalueilla. Maanvuokraus viljelyskäyttöön on ollut Suomessa merkittävää myös 1900-luvun alussa (Haataja 1935 s. 4-6). Tuolloin vuokrasuhteen osapuolten keskinäinen asema on ollut erilainen: vuokralaisen asema oli pääsääntöisesti heikompi kuin nykyään 2010-luvulla.

Vuokrapellon viljelyyn kohdistuu samankaltaisia haasteita kuin omistusmaalla viljelyyn. Peltolohkot eivät välttämättä sijaitse muuhun maatalousyrittäjän maahan nähden parhaimmalla mahdollisella paikalla tai ne voivat olla hankalan mallisia (Hiironen ym. 2009 s. 6). Tällaisia haittoja tavoitellaan poistettavaksi tilusjärjestelytoimilla.

Tilusjärjestelyn vaikutuksia on selvitetty peltotalueiden vuokralaisen näkökulmasta. Vuokralaisen asemaa, vuokraviljelyn kehittämistä sekä muutoksia on tutkittu esimerkiksi muutamissa opinnäytetöissä.¹ Näissä empiirinen aineisto on keskittynyt alueellisesti. Lisäksi Jurvanjärven tilusjärjestelystä on tehty aihetta sivuava tutkimus.² Erityisesti peltomaata vuokralle antavan maanomistajan asemaa tilusjärjestelyssä ei ole juuri tutkittu (OK muistio 2013a). Näin ollen vuokranantajan aseman selvittäminen tilusjärjestelyssä olisi aiheellista. (Kotilainen 2013a).

Vuokranantajien tyytyväisyyttä on selvitetty Maanmittauslaitoksen (MML) asiakastyytyväisyysmittauksissa. Asiakastyytyväisyyden mittauksien tulokset osoittavat, että peltotalueita vuokraavat maanomistajat eivät ole lähtökohtaisesti olleet yhtä tyytyväisiä tilusjärjestelytoimintaan tai sen tuloksiin kuin vuokralaiset (OK muistio 2013a; Kotilainen 2012).

1.2 Tutkimuskysymys ja tavoitteet

Tämän tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, onko tilusjärjestelytoiminnassa vuokranantajan asemassa ja kohtelussa parannettavaa ja jos on, millä tekijöillä heidän asemaansa voidaan kehittää paremmaksi? Tutkimuskysymystä tarkennettiin seuraavasti:

1. Mitkä ovat olemassa olevat menettelyt tilusjärjestelyissä vuokranantajan näkökulmasta katsottuna?

¹ Kaisa Lehtikangas on tutkinut vuokrapeltojen asemaa tilusjärjestelyissä diplomityössään (Lehtikangas 2004) mutta ei ole paneutunut vuokranantajan näkökulmaan. Lisäksi Olli Hämäläinen (Hämäläinen 2010) lopputyössään selvitti vuokraviljelyn muutoksia ja sen kehittämistä, mutta teki vertailua lähinnä vuokraviljelijöiden näkökulmasta.

² Jurvanjärven kuivatuksesta ja tilusjärjestelystä on tehty Sari Jaakkolan (Jaakkola 2010) opinnäytetyö Seinäjoen AMK:lle Maaseutuelinkeinojen koulutusohjelmaan.

2. Miten vuokranantajat kokevat tilusjärjestelymenettelyn vaiheet, sen tulokset ja miten vuokranantajan asema on niissä huomioitu?
3. Voidaanko tilusjärjestelytoimintaa kehittää vuokranantajan näkökulmasta houkuttelevammaksi ja jos voidaan, niin mitä tekijöitä tulisi kehittää? Minkälaiseksi tilusjärjestelyn toimintamalli siis on mahdollista kehittää, jotta tilusjärjestely palvelisi vuokranantajien etuja mahdollisimman hyvin?

Tutkimuskysymyksen taustaksi työssä selvitettiin maanvuokrauksen tasoa ja yleistymistä Suomessa, tilusjärjestelyprosessia ja sen tarkoitusta nykyisellään sekä näiden laillisuusperusteita. Työssä tuli myös vertailtavaksi, miten vuokranantajan etuja huomioitiin tilusjärjestelyssä verrattuna vuokralaisen ja muiden maanomistajien etuihin.

1.3 Tutkimuksen rajaus

Maanvuokrauksella tarkoitetaan tässä työssä viljelyskäyttöön vuokrattavia maa-alueita eli peltoalueiden vuoraamista. Tutkimuksessa ei käsitelty muuta maanvuokrausta, kuten tontin tai metsän vuokrausta. Alueellisesti tutkimus keskittyi tutkimuksen tekohetkellä tilusjärjestelytoiminnaltaan aktiivisimmille alueille, eli pääsääntöisesti Pohjanmaalle. Tilusjärjestelytoimintaa on myös muualla Suomessa, kuten Satakunnassa ja Pirkanmaalla (Konttinen 2014). Näillä alueilla ei ollut tutkimusentekohetkellä sopivia toteutettuja tilusjärjestelyhankkeita.

Tutkimuksen empiirisessä osassa ei käsitelty vuokranantajia, jotka eivät ole osallistuneet tilusjärjestelytoimintaan lainkaan. Potentiaalisia tai keskeneräisiä tilusjärjestelyalueita ei tässä työssä tarkasteltu. Tutkimuksessa ei huomioitu valtiota vuokranantajana siltä osin, kun vuoraustoiminta liittyi valtion harjoittamaan maanhankintaan. Tällainen toiminta on useimmiten lyhytaikaista.³

³ Valtio vuokraa usein hankittua maata tilusjärjestelyn aikana. Tosin vuokrauksen kesto on lyhytaikainen, jonka tarkoituksena on pitää pelto toimintakunnossa tilusjärjestelyn aikana. (Laitinen 2013).

2 Tutkimuksen rakenne ja tutkimusmenetelmät

Tutkimustyö koostui kirjallisuusselvityksestä, lomakekyselyistä ja niiden analyysistä. Luonteeltaan tutkimus oli näin pääosin laadullinen, ja siinä käytettiin määrällisiä menetelmiä apuna. Luotettavien tulosten aikaansaamiseksi aineistoa analysoitiin eri menetelmin.

Laadullisen tutkimuksen voidaan ajatella olevan hypoteesiton, mikä tarkoittaa, että tutkimus pyritään tekemään vähin ennakko-oletuksin. Laadullisesti tutkittavissa oleva aineisto on pelkistetyksi ajatellen tekstimuodossa. (Eskola ja Suoranta 1998, s. 13, 19.) Tämä tarkoittaa tutkimuksen kannalta sitä, että hankittu aineisto muunnettiin sähköiseen muotoon litteroimalla. Litteroinnilla tarkoitetaan tässä niin lomakekyselyn vastausten kuin puhelinhaastattelun muuntamista ja kirjaamista tekstitiedostoon. Tämän laadullisen aineiston analysoinnissa käytettiin sisällönanalyysin menetelmiä. Sisällönanalyysissä etsitään samankaltaisuuksia tai eroavuuksia aineistosta (Tuomi ja Sarajarvi 2009, s. 110). Näiden yhtäläisyyksien avulla tämän tutkimuksen aineistosta muodostettiin eri teemoja.⁴

Määrällisenä menetelmänä aineistolle sovellettiin numeerista laskentaa. Tämä tarkoittaa, että maanomistajakyselyn lomakevastaukset muunnettiin numeeriseen muotoon.⁵ Numeerisista vastauksista laskettiin esimerkiksi keskiarvo. Aineistolle ei siis toteutettu tilastomaatemaattisia analyysimenetelmiä. Lisäksi kyselyaineistoa jaoteltiin soveltuvien taustatietojen tai kyseisten laskentatulosten mukaan ja niitä vertailtiin tämän jälkeen keskenään.

Kirjalliset kyselyt⁶ toteutettiin strukturoidun lomakekyselyn muodossa. Strukturoidussa lomakehaastattelussa kysymysten muotoilu ja järjestys on kaikille sama ja samoin vastausvaihtoehdot ovat valmiit, jolloin kysymyksillä on sama merkitys kaikille (Eskola ja Suoranta 1998, s. 86). Strukturoidut monivalintakysymykset tuottivat määrällisesti tulkittavaa aineistoa. Kyselytutkimus sisälsi erityisesti strukturoituja monivalintakysymyksiä, joita täydensivät avoimet kysymykset. Jälkimmäisten tarkoitus oli täsmentää sekä täydentää strukturoitujen vastausten tuloksia.

Tilusjärjestelyt ovat yleisesti ottaen pitkäkestoisia, mistä johtuen tutkimusta ei työn laajuuden puitteissa voitu suorittaa siten, että olisi tutkittu samoja henkilöitä ennen ja jälkeen tilusjärjestelyn. Näin ollen kyselylomake rakentui poikittaistutkimuksen mukaiseksi, eli siinä tiedusteltiin yhdellä kyselylomakkeella tilusjärjestelyn eri vaiheita. Poikittaistutkimuksissa vastausten voidaan ajatella osin väriytyvän viimeisimmän kokemuksen mukaan.

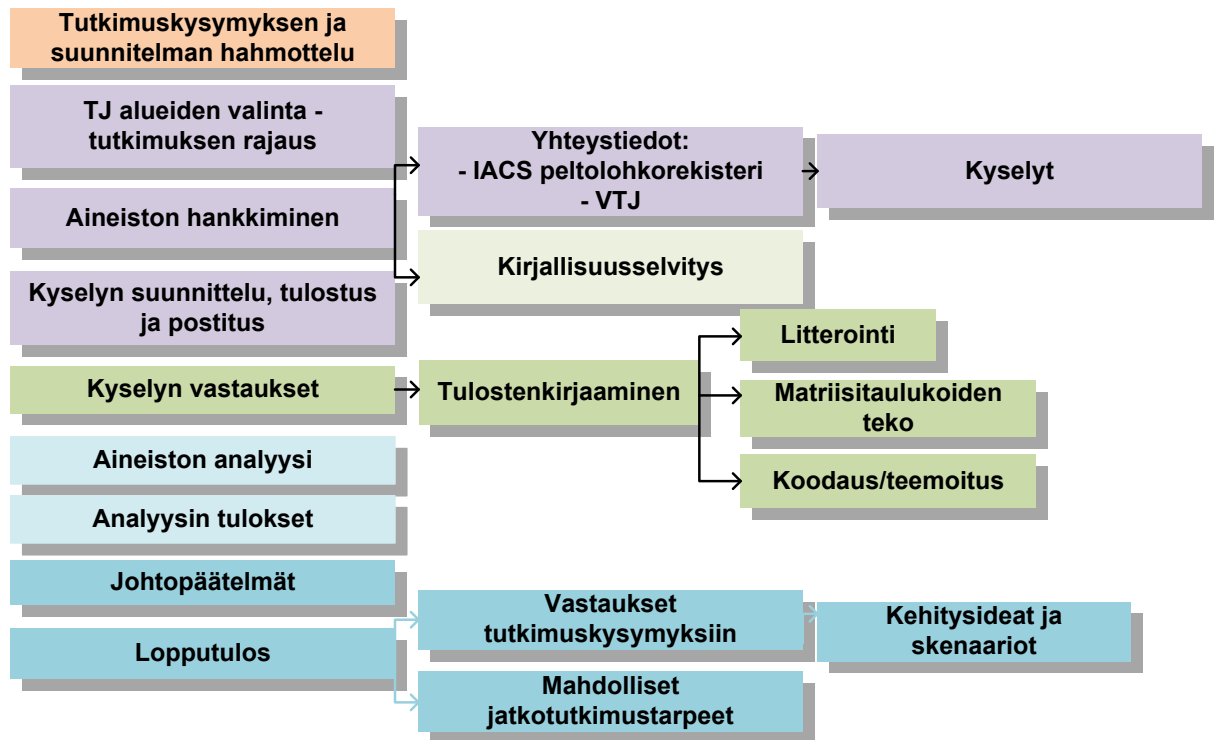
Tutkimusta täydensi myös Maanmittauslaitoksen (MML) järjestämä ohjausryhmä, jossa oli organisaation sekä Aalto-yliopiston asiantuntijoita. Ohjausryhmän tavoitteena oli tukea tutkimuksen edistymistä oman asiantuntemuksensa piirissä, samoin jäsenellä tarvittaessa tutkimuksen ajallisia tavoitteita toimeksiantajaorganisaation puolesta.

⁴ Teemojen muodostamisessa käytettiin aineiston koodausta, jossa aineiston eri osille annettiin jokin tunnus, kuten väri, sen mukaan, mihin eri teemaa kyseinen osa aineistosta liittyy (Eskola ja Suoranta 1998, 154–156).

⁵ Numeeriseen muotoon muuntaminen tarkoitti tässä tulosten taulukoimista ja tallentamista sopivaan tiedostomuotoon.

⁶ Tutkimuksessa sovellettiin survey-menetelmää. Survey-menetelmä tarkoittaa sellaisia kyselyn haastattelun ja havainnoinnin muotoja, joissa aineistoa kerätään standardoidusti ja joissa kohdehenkilöt muodostavat näytteen tietystä perusjoukosta. (Hirsijärvi ym. 1997 s. 180).

Rakenteeltaan tutkimus sisälsi eri vaiheita, joista tärkeimpiä olivat kyselytutkimuksen valmistelu ja toteuttaminen sekä analysointi. Tutkimuksen kulku pääpiirteissään on esitetty kaaviossa (Kaavio 1).



Kaavio 1. Tutkimuksen kulku pääpiirteissään

3 Maanvuokraus

Maanvuokraoikeus on eräs maakaaren määrittämä kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus (MK 540/1995). Vuokraamisen ymmärtämiseksi on sen käsite ensin määriteltävä ja muotoiltava se nykypäivän vuokraamistoimintaan soveltuvaksi.

3.1 Vuokran käsite

Vuokrausta tai siihen verrattavaa toimintaa on ihmisen historiassa tapahtunut pitkään. Silti vuokraus ei ole ajan kuluessa ollut aina samankaltaista. Esimerkiksi vuokranmaksutapa on ajan mittaan vaihdellut.

Haataja (1921) määrittää 1900-luvun alussa maanvuokran käsitteen seuraavasti. Yksityismaan vuokra on *”sopimukseen perustuva oikeussuhde, jossa toinen asianosainen, vuokranantaja, on luovuttanut hallitsemansa tilan tai sen osan toisen asianosaisen, vuokramiehen, käytettäväksi rajoitettuna aikana vastiketta vastaan”* (Haataja 1921. s. 253).

Haataja selittää sanan ”vuokra” merkitystä vuoden 1734 lain⁷ valossa. Maakaaren⁸ ja kauppakaaren⁹ sisällytetyt lainkohdat osoittavat vuokrassa olevan kaksi asianosaista, vuokraesineen, vuokranmaksun ja vuokra-ajan. Lisäksi vuokrasuhteeseen kuuluu vuokraesineen luovutus vuokramiehelle vuokranmaksua vastaan. (Haataja 1921. s. 36.)

Saarnilehto (2006) on määritellyt vuokran olevan sopimuksella perustettu käyttöoikeus toiselle kuuluvaan esineeseen, rakennukseen, sen osaan tai kiinteistöön vastiketta eli korvausta vastaan. Sopimusta, jolla käyttöoikeus luovutetaan sen haltijalta tai omistajalta käyttöoikeuden saajalle, kutsutaan vuokrasopimukseksi. Vuokrasopimus solmitaan käyttöoikeuden luovuttajan ja saajan, eli vuokranantajan ja vuokralaisen kesken, ja se on sopimuksen osapuolia kaksipuolisesti velvoittava. Vuokralainen maksaa tästä oikeudesta korvauksen. (Saarnilehto 2006, s. 1-2.)

Vuokran käsite voidaan rajata maksusitoumukseen perustuvaksi. Kun käyttöoikeudesta ei makseta korvausta, kyse on lainasta (Saarnilehto 2006, s. 2). Jos käyttöoikeudesta ei myöskään makseta vastiketta ajanjaksoittain, vaan kertaluontoisesti, ei kyse ole vuokrasta (Haataja 1934. s. 13).

Voidaan perustellusti todeta, että vuokra on käyttöoikeuden siirtämistä toiselle vastikkeella eli vuokranmaksulla. Vuokrasuhteessa käyttöoikeuden luovuttaja on aina eri henkilö, kuin käyttöoikeuden saaja, sillä molemmilla osapuolilla on luovutusvelvollisuus toista kohtaan.

⁷ Vuoden 1734 laki, on Ruotsissa säädetty yleinen laki, joka käsitti 9 pääosaa eli kaarta, joista yksi oli maakaari. Laki on saatavilla Matthias Caloniuksen suomentamana (Calonius 1822).

⁸ Vuoden 1734 Maakaaren 16 luvun 1 §:ssä säädetään: ”Nu vil jordägare sitt hemman til landbo uplåta; förene sig tå om städian, antingen på längre eller kortare tid”, eli ”Kun maanomistaja tahtoo vuokrata tilansa lampuodille, niin sopikoot vuokrasta joko pitemmäksi tahi lyhyemmäksi ajaksi.” (Haataja 1921. s. 36.)

⁹ Vuoden 1734 Kauppakaaren 13 luvun 1 §:ssä säädetään:

”Leger man til annan hus, gård, tomt, eller hvad thet är, för hyro i penningar eller vahrör, med vissa vilkor, eller utan; thet bör fast stånda, ehvad fästepenning ther å gifven är, eller ej.” Eli ”Jos joku vuokraa toiselle huoneen, talon, talonaseman tahi mitä tahansa, raha- tahi tavaravuokrasta määrätyillä ehdoilla tahi ilman niitä, niin se vuokra pysyköön lujana, olkoonpa käsirahaa annettu tai ei.” (Haataja 1921. s. 36.)

Tämä velvollisuus muodostuu osapuolten välille solmitun vuokrasopimuksen kautta. Jotta kyse olisi vuokrasta eikä muusta luovutuksesta, vuokranmaksun tulee määräytyä maksettavaksi kausittain. Tämä kausi, eli vuokra-aika, voi olla joko määräaikainen tai toistaiseksi voimassaoleva.¹⁰ Maanvuokrauksen osalta vuokran kohteena on aina kiinteistö tai sen osa. Nykylainsäädäntö edellyttää käsitteen täsmennystä siten, että pääosin maanvuokrasopimuksissa vuokra maksetaan rahana,¹¹ tehdään määräajaksi¹² ja sopijapuolet allekirjoittavat kirjallisen sopimuksen¹³ (MVR 258/1966. 7§ ja 57§).

3.2 Maanvuokraus lainsäädännössä

Maakaari määrittelee maanvuokrauksen yhdeksi tärkeimmistä kirjaamiskelpoisista erityisistä oikeuksista¹⁴ (MK 540/1995). Tarkemmin maanvuokraamista on säädellyt vuodesta 1966 lähtien maanvuokralaki (MVR 258/1966).

Maanvuokralakiin tehtiin useita uudistuksia 1.2.2011¹⁵ erityisesti maanviljelyyn ja siihen liittyvän pellonvuokrauksen osalta. Merkittäviä uudistuksia pellonvuokraukseen ovat vuokra-ajan pidentäminen sekä säädökset osapuolten vuokrasopimussuhteesta ja sopimusvapaudesta. (HE 145/2010.)

Maanvuokralain muutoksella (MVR 1140/2010) täydennettiin edellisen pääosin vuoden 1966 maanvuokralain (1966/258) säädöksiä. Lakiuudistuksella rakennetun viljelmän enimmäisvuokra-aikaa pidennettiin 15 vuodesta 25 vuoteen ja maatalousmaan enimmäisvuokra-aikaa 10 vuodesta 20 vuoteen. Uudistetun maanvuokralain (MVR 258/1966) mukaan:

”57 §

Viljelmä, jolla on maatalouden harjoittamiseen tarvittavat asuin- ja talousrakennukset, voidaan antaa vuokralle enintään 25 vuoden määräajaksi pääasiallisesti maatalouden harjoittamiseen käytettäväksi.”

”71 § (17.12.2010/1140)

Maatalousmaa, -- , voidaan antaa vuokralle enintään 20 vuoden määräajaksi pääasiallisesti maatalouden harjoittamiseen käytettäväksi.”

Vuokra-ajan pidentämisen tarkoituksena on muun muassa mahdollistaa entistä paremmin vuokramaahan liittyvien parannustoimien toteutumista ja edesauttaa pitkäjänteistä elinkeinonharjoittamista. Lisäksi lakiuudistus selvensi erityisesti vuokralaisen mahdollisuuksia päättää vuokrasopimus vuokranantajan olennaisen sopimusrikkomuksen johdosta. Vastaa-

¹⁰ Maanvuokralaki asettaa enimmäispituuden vuokra-ajalle (MVR 258/1966, 28 §, 52 §, 57 §, 71 § ja 73 §).

¹¹ Vuokra maksetaan pääosin rahana, perustuen siihen, mitä maanvuokralain 7 §:ssä säädetään: ”*Vuokramaksu on määrättävä rahana. Jos vuokramaksu kuitenkin on sovittu suoritettavaksi luonnontuotteina tai työnä, on se jommankumman sopijapuolen sitä vaatiessa tai vuokramaksua uloshaettaessa muunnettava rahaksi.*” (MVR 258/1966, 7 §.)

¹² Maatalousmaan vuokrasopimus on tehtävä määräajaksi, ellei tätä ole merkitty, vuokrasopimus on voimassa 2 vuotta (MVR 258/1966. 57§).

¹³ Vuokrasopimus on tehtävä kirjallisesti ja sopijapuolten on se allekirjoitettava. Maatalousmaan vuokrasta voidaan sopia suullisesti, jos vuokra-aika on enintään kaksi vuotta (MVL 258/1966 § 3).

¹⁴ Erityisiä kirjattavia oikeuksia ovat vuokraoikeus tai muu käyttöoikeus, eläkeoikeus, metsänhakkuuoikeus sekä maa-ainesten otto-oikeus (MK 540/1995, luku 14 §).

¹⁵ Uudistus perustui hallituksen esitykseen, jossa ehdotettiin lisäksi maanvuokralain muuttamisesta johtuvaa seurannaismuutosta perintökaareen (HE 145/2010).

vasti tarkennettiin vuokranantajan oikeutta päättää vuokrasopimus vuokralaisen sopimusrikkomuksen¹⁶ tai konkurssin perusteella. (HE 145/2010.)

¹⁶ Purkamisehdot eivät koske tontinvuokrasopimusta (MVR 258/1966, 21 §).

4 Maaseudun kiinteistörakenteen ja vuokrauksen kehittyminen

Suomen maaseudulla on nykyään yli kaksi miljoonaa tilaa, jotka muodostavat nykyisen kiinteistörakenteen. Tilojen suureen määrään ovat vaikuttaneet eri tekijät, eräänä näistä 1900-luvun maanvuokralainsäädäntö.

4.1 Kiinteistörakenne ja isojako

Tilojen määrä on kaksinkertaistunut miljoonasta kahteen 1960-luvulta 2000-luvulle tultaessa ja moninkertaistunut vuosisadan alusta.¹⁷ Tilojen määrä kasvaa edelleen, sillä uusia tiloja luodaan vuosittain kymmeniä tuhansia. (Maanmittauslaitos 2013a, s. 11.)

Suomen kiinteistörakenteeseen ovat vaikuttaneet ajan mittaan erilaiset, esimerkiksi taloudelliset, kiinteistötekniset ja asutushistorialliset tekijät. Rakennetta ovat muovanneet niin kansalliset maareformit,¹⁸ yhteiskunnalliset rakennemuutokset¹⁹ kuin perinnönjakotavoista johtuvat syyt. (Hyvönen 2001, s. 9; Vitikainen 2003b s. 5.)

Kansallisista maareformeista isojaon²⁰ merkitys näkyy muun muassa kiinteistöjärjestelmässä: yksityisomistus vakiintui ja kiinteistöjen rajat täsmentyivät (Vitikainen 2003a s. 59). Jaon tavoitteita on saatettu täydentää isojaon järjestelyillä eli uusjaoilla,²¹ joilla oli ratkaisevia vaikutuksia tilusrakenteeseen, etenkin 1800-luvulla (Saarenheimo 1983, s. 53–55). Kokonaisuudessaan kiinteistörakenne on nykyisin laajalti pirstoutunutta (Hiironen ja Ettanen 2013, s. 15).

Isojako vaikutti myös toisenlaiseen kehitykseen, maan käyttöön hallintasopimuksin ja torpparilaitoksen syntyyn. Myöhemmin tapahtuneen torpparien itsenäistymisen voidaan ajatella vaikuttaneen osaltaan kiinteistörakenteeseen, kun kymmenistä tuhansista vuokraoikeuksista muodostettiin uusia tiloja. (Lähde, 2007b s. 85–86; Torpparilaki 135/1918.)

4.2 Maanvuokrauksen historiaa

Maanvuokrausta on tapahtunut periaatteessa jo antiikin aikana maaorjajärjestelmissä (Jutikkala 1942 s. 29). Suomessa käytössä ollut maanvuokrausjärjestelmä muodostui Ruotsis-

¹⁷ Vuonna 1924 ennen sotien alueluovutuksia tiloja oli 33 000. Tilojen määrä moninkertaistui 1940-luvulla ja on 1960-luvun jälkeen kasvanut huomattavasti edelleen 2010-luvulle asti. (Maanmittauslaitos 2013a, s.11; MTT 2011 s.14.)

¹⁸ Suomen maareformeiksi luettavat sarkajako, isojako ja uusjako, sekä sotien jälkeiset asutustoimet (MMM 2007, s.7)

¹⁹ Maaseudun tilusrakenteeseen ovat vaikuttaneet myös yhteiskunnalliset rakennemuutokset, kuten kaupungistuminen ja Suomen muuttuminen maatalousvaltaisesta yhteiskunnasta kohti teollistunutta valtiota ja edelleen palveluyhteiskuntaa (Lähde, 2007b s. 85–86).

²⁰ Isojaon alkuun vaikutti Jacob Faggotin julkaisu, Landtbrukens hinder och hjälp 1746. Faggot ehdotti valtakunnanlaajuista maanjakoa, jonka avulla päästäisiin eroon sarkaviljelyn vainiopakosta, jossa maanviljelijän tilukset tulisi koota mahdollisimman harvoihin, mieluiten yhteen lohkokoon. Tästä juontaa myös jaon nimitys, isojako. (Saarenheimo 1983, s. 20; Jutikkala 1942, s. 451–452.)

²¹ Vuonna 1884 voimaan astui ohjesääntö maanmittaustoimesta, tilusjako- ja verollepanolaitoksesta sekä pituus-, astia- ja painomittain vakaamisesta (MMO 1848).

sa samoihin aikoihin, kuin maahan muodostui suuria maaomaisuuksia, joita aateliset ja muut varakkaat hankkivat 1200–1300-luvuilla. Näiden, usein hajallaan olevien maaomaisuuksien, hoitamiseen maanvuokrausjärjestelmä tarjosi sopivan keinon. Tuolloin maanvuokraussäädökset olivat molempia sopimusosapuolia kohtaan hyvin tasapuolisia, sillä ero sopijapuolen yhteiskunnallisessa asemassa ei ollut suuri. Aateliston vallan kasvaessa heikeni samalla vuokralaisen asema keskiajan lähetessä loppuaan.²² Tällöin vuokralaiselle luotiin muun muassa vuokra-alueen parantamispitovelvollisuus ja vuokra maksettiin yhä useammin päivätyöllä. Kehitys jatkui uuden ajan merkantilismiin asti. (Haataja 1934 s. 1-2.)

Merkantilismi alkoi hiljalleen murentua vuoden 1734²³ lain voimaantultua. Muutoksen myötä sallittiin muuan muassa tilan osien antaminen vuokralle. Tätä aiemmin maanvuokraus käsitti lähinnä koko tilan vuokraamista, eli lampuotina toimimista. Myöhemmin tilan osan vuokraamisoikeutta laajennettiin, jolloin vuokranantajana toimiminen ei ollut vain aateliston etuoikeus. (Haataja 1934 s. 3-4.) Kokonaisuudessaan pellonvuokraus laajeni ja monipuolistui huomattavasti isojaon edistymisen myötä (Lähde 2007a s. 63). Tällaiset muutokset vaikuttivat torpparilaitoksen muotoutumiseen ja kannustivat lainsäätäjää keskitämään vähitellen huomiotaan kasvavan vuokralaisen aseman vakiinnuttamiseen (Haataja 1934 s. 4).

4.3 Torpparijärjestelmät ja niiden lakkaaminen

Torpparikäsitteellä on ymmärretty 1700-luvulta asti tarkoitettavan lähinnä päivätyötorppia²⁴, joiden määrä kasvoi tuolloin merkittävästi. Kasvu johtui silloisesta maatalouden kehittymisestä, jossa suurviljelmillä kasvoi vähitellen pysyvän työvoiman tarve. Pysyvämman työvoiman takaamiseksi torppari sai hallintaoikeuden maahan, josta suoritettiin korvaus maanomistajille.²⁵ Korvaus eli vuokranmaksu suoritettiin pääosin omalla työllä.²⁶ Torppari sijoittui näin talonpojan ja palkollisväen välille. (Lähde 2007a s.59, 63–64.) Torpparin erotti palkollisesta se, että torpparilla oli käyttöoikeus maahan, muttei omistusoikeutta. Torpparin maksama korvaus käyttöoikeudesta tuo torpparin käsitteen lähelle maanvuokralaisen käsitettä.

Torppa on aiemmin ollut käsitteenä monitahoinen. Torpalla tarkoitettiin 1600-luvulla etäisille kruununmaille syntynyttä perheviljelmää tai uudisraivaustilaa, joita säänneltiin erilaisin verosäädöksin. Torppareina ovat toimineet myös ruotujakolaitokseen perustuvat ruotusotamiestorpat,²⁷ sekä sukulaisuustorpat. Sukulaistorpissa vanhin poika peri maatilan,

²² Feodaalisen katsomuksen mukaan maan omistaminen tarkoitti verotuoton omistamista. Erityisesti kruunun-tiloilla talonpojalla oli vain kruunun luovuttama nautintaoikeus asua tilalla ja viljellä sitä. Omistusoikeus nähtiin kahtena osana. Käyttöoikeutena (dominium utile) ja varsinaisena omistusoikeutena (dominium directum) (Jutikkala 1942. s.38, 341-343.)

²³ Laki on saatavilla Matthias Caloniuksen suomentamana (Calonius 1822).

²⁴ Päivätyötorpparitorpparit maksoivat korvauksen maan käyttöoikeudestaan päätalolle tyypillisesti tekemällä päivätöitä eli taksvärkinä ja parseleina (Lähde 2007a s.63).

²⁵ Tuolloin suuret maanomistajat kuuluivat eri yhteiskuntaluokkaan, kuin vuokralaiset, maanomistajien ollessa muun muassa maansa perineitä aatelisia.

²⁶ Vuokran maksu torpparioikeudesta suoritettiin usein työsuorituksin eli niin sanotuin taksvärkipäivin, mutta myös maa- ja metsätaloustuotteina sekä joissakin tapauksissa sotapalveluksena ruotusotamiestorppissa. Vuokranmaksu perustui 1600- ja 1700 -luvulla luontaistalouteen, sillä rahalla maksu oli tuolloin huomattavasti harvinaisempaa. (Lähde 2007a s.61–63.)

²⁷ Myöhemmin ruotuarmeijan päättymisen myötä ruotusotamiestorpat sulautuivat muiden torppien joukkoon (Lähde 2007b, s. 85).

jolloin sen ympärille saattoi muodostua muille lapsille perintönä torpparioikeuksia. Sukulaisuustorpat usein muuntuivat päivätyötorpiksi, kun sukulaisuusside muuttui riittävän etäiseksi muutaman sukupolven jälkeen. Yksityisen mailla toimivien torpparien lisäksi torppareita oli kruununmetsissä ja yhteismailla. (Lähde 2007a s. 63,65–69.)

4.4 Torppariuudistus ja maanvuokrauksen synty

Lampuotien asema parani 1800-luvun alussa huomattavasti, jolloin lampuoti tulkittiin vuokralaiseksi. Tällä ei ollut vaikutusta torpparin asemaan, joka oli yhä enemmän palkolliseen verrattavissa. (Haataja 1921 s.52–53.)

Vaikka kirjallisia sopimuksia suosittiin lainsäädännöllisin toimin, suulliset sopimukset olivat sallittuja ja yleisiä 1800–1900-luvulla (Haataja 1921 s. 54). Tällöin suullisia vuokrasopimuksia on ollut vielä paljon torpparikysymyksen kärjistyessä.

Maatalouden rakenteen ja maataloustekniikan edelleen kehittyessä tarve torpparityölle alkoi vähentyä 1800-luvun lopussa. Vuosisadan vaihteessa torpparien vuokraoikeus muuttui yhä epävarmemmaksi (Haataja 1935, s. 4-6). Huolimatta siitä, että torpparien asema oli erilainen eri puolella Suomea,²⁸ vuokranantaja kykeni ainakin muodollisesti irtisanomaan torpparisopimuksia tahtonsa mukaan. Ongelman teki se, että vanhentunut vuokralainsäädäntö 1800-luvun loppuun mennessä jätti vuokralaisen joksikin vuokranantajan miellivallan varaan. (Jutikkala 1942, s. 587–592.) Erityisesti heikossa asemassa olivat ne maanvuokralaiset, joiden vuokrasuhde perustui pelkästään suulliseen sopimukseen. Suullisten sopimusten heikkoutena on niiden korkea todistustaakka.

Tällainen maanvuokrauksen epävarmuus aiheutti 1800-luvun lopulla erilaisia hallinnollisia lainsäädäntötoimia, jotka tähtäsivät vuokraoikeuden pysyvyyden parantamiseen. (Jutikkala 1942, s. 590–592.) Lainsäädännöllisten toimien riittämättömyys ja torpparitilanteen kärjistyminen 1900-luvun alussa kasvatti paineita torpparien aseman ratkaisemiseksi (Haataja 1935, s. 4-6). Lopullisesti tilanteen ratkaisemiseksi Suomessa säädettiin itsenäistymisen jälkeen erilaisia lakeja torpparimaiden lunastamiseksi, joista tärkeimpänä laki vuokra-alueiden lunastamisesta²⁹ (Torpparilaki 135/1918; Lähde 2007b, s. 85 - 86).

Vuokramiehen ja vuokralaisen keskinäisiä suhteita pyrittiin yksityiskohtaisesti määrittelemään 1800-luvun lopulla (Haataja 1935, s. 4). Vuosisadan vaihtuessa saatiin aikaan laki maanvuokrasta maalla (LMM 19/190). Laki määritti, että vuokrasopimus on tehtävä kirjallisesti ja todistajain läsnä ollessa sekä sopijapuolten on se allekirjoitettava (LMM 19/1902, 1 §). Laki tunnustaa myös suullisen sopimuksen vuokrasopimukseksi. Tosin laissa ei määritellä suulliselle sopimukselle muuta vaikutusta, kuin että suullinen sopimus voidaan saada oikeudessa vahvistetuksi kuten kirjallinen sopimus (Haataja 1934 s 44; LMM 19/1902, 63 §). Vahvistaminen tapahtui sopijapuolten sitä vaatiessa ja oikeuden vuokrasuhteen voimassaolon todetessa (LMM 19/1902, 63 §). Tällöin ei oikeudenkäytössä ole katsottu sopimuksen tekoa kirjallisesti ehdottomaksi muotomääräykseksi (Haataja 1934 s 44).

²⁸ Esimerkiksi lounaisessa osassa Suomea torpparien asema oli yleisesti vakaampi, sillä vuokra-ajat olivat pidempiä ja kirjalliset sopimukset olivat yleisempiä (Jutikkala 1942, s. 587–589).

²⁹ Laki vuokra-alueiden lunastamisesta (135/1918) eli ns. torpparilaki joka on tullut myöhemmin tunnetuksi myös nimellä Lex Haataja. Laki koski vain yksityisalueilla olevia vuokra-alueita, jota täydennettiin myöhemmin seurakunnan ja valtion mailla oleville vuokra-alueille. (Vitikainen 2013 s.56; 73/1921.)

Tilanne on muuttunut, sillä nykyisin voimassa oleva maanvuokralaki edellyttää, että vuokrasopimus on tehtävä kirjallisesti ja sopijapuolten on se allekirjoitettava. Laki määrittää suulliset vuokrasopimukset mahdolliseksi ainoastaan alle kaksi vuotta kestävässä maatalousmaanvuokrasopimuksissa.³⁰ (MVL 258/1966 § 3.)

Torppariuudistus oli historian aikana yksi Suomen merkittävistä maareformeista isojaon ja sodan jälkeisen asutustoimen ohella. Lakimuutoksen jälkeen maanvuokrauksen määrä väheni jopa 17 %:iin muutamassa vuodessa, kun se oli vielä vuosisadan alussa 60 % ja lounaisessa osassa Suomea jopa 78–79 %.³¹ (Lähde 2007b, s. 85 - 86; Haataja 1935 s. 5 ja 8.) Vuokraviljely säilyi 1930-luvulla vielä voimakkaana useissa Euroopan maissa, sillä maan hinta oli korkea (Jutikkala 1942, s. 195).

³⁰ 72 §:ssä tarkoitetun muun maan vuokra voidaan sopia suulliseksi alle kahden vuoden määräaikaissä sopimuksissa ja toistaiseksi voimassaolevissa sopimuksissa (MVL 258/1966 § 3).

³¹ Vuokraviljelyn määrä 1900-luvun alussa perustuu Maaseudun yhteiskunnallisista ja taloudellisista oloista tehdyn tilattoman väestön alakomitean toimeenpaneman tutkimuksen tuloksiin (Haataja 1935 s. 5).

5 Pellonvuokrauksen tilanne

Viljelysmaan vuokrauksen määrä on vähitellen muuttunut kohti keskieurooppalaista tasoa. Tämä tarkoittaa, että vuokrauksen määrä suhteessa omalla omistusmaalla viljelyyn on kasvanut ja näyttää kasvavan jatkossa.

5.1 Pellonvuokraus yleistyy

Peltoja on vuokrattu 1960-luvulta lähtien yhä enemmän. Tämä johtuu maatalouden rakenteen muuttumisesta. Aktiivisesti maataloutta harjoittavien tilojen lukumäärä on taas vähentynyt³² ja keskimääräinen tilakoko kasvanut. (MTT 2011, s. 66; Tike 2010, s. 34.) Tilakoon kasvu on tapahtunut Euroopan unioniin (EU) liittymisen jälkeen muun muassa ostamalla tai vuokraamalla tuotannosta luopuvien tiluksia (Vitikainen 2003a, s.7). Jäsenyyden aikana jopa kaksi kolmasosaa kasvusta on tapahtunut vuokraamalla³³ (MTT 2011, s.15). Lisäksi pellonomistajat ovat erittäin haluttomia myymään peltojaan (Myyrä 2009, s. 28).

Vuokratun peltoalan suhteellinen osuus viljelystä kokonaispeltoalasta on kasvanut noin kolme prosenttiyksikköä vuosien 2000 ja 2008 välillä. Tämä merkitsi sitä, että peltopinta-alasta oli 2008 vuokrattuna noin 35 %. (Tike 2010, s.31.) Vuokrauksen kasvua on havainnollistettu taulukossa (Taulukko 1). Keskimääräinen vuokrapeltoala on viime vuosina kasvanut keskimäärin puolen hehtaarin vuosivauhdilla (Tike 2010, s. 21). Eniten vuokrapeltoa oli 30–45-vuotiailla viljelijöillä (Tike 2010, s. 73).

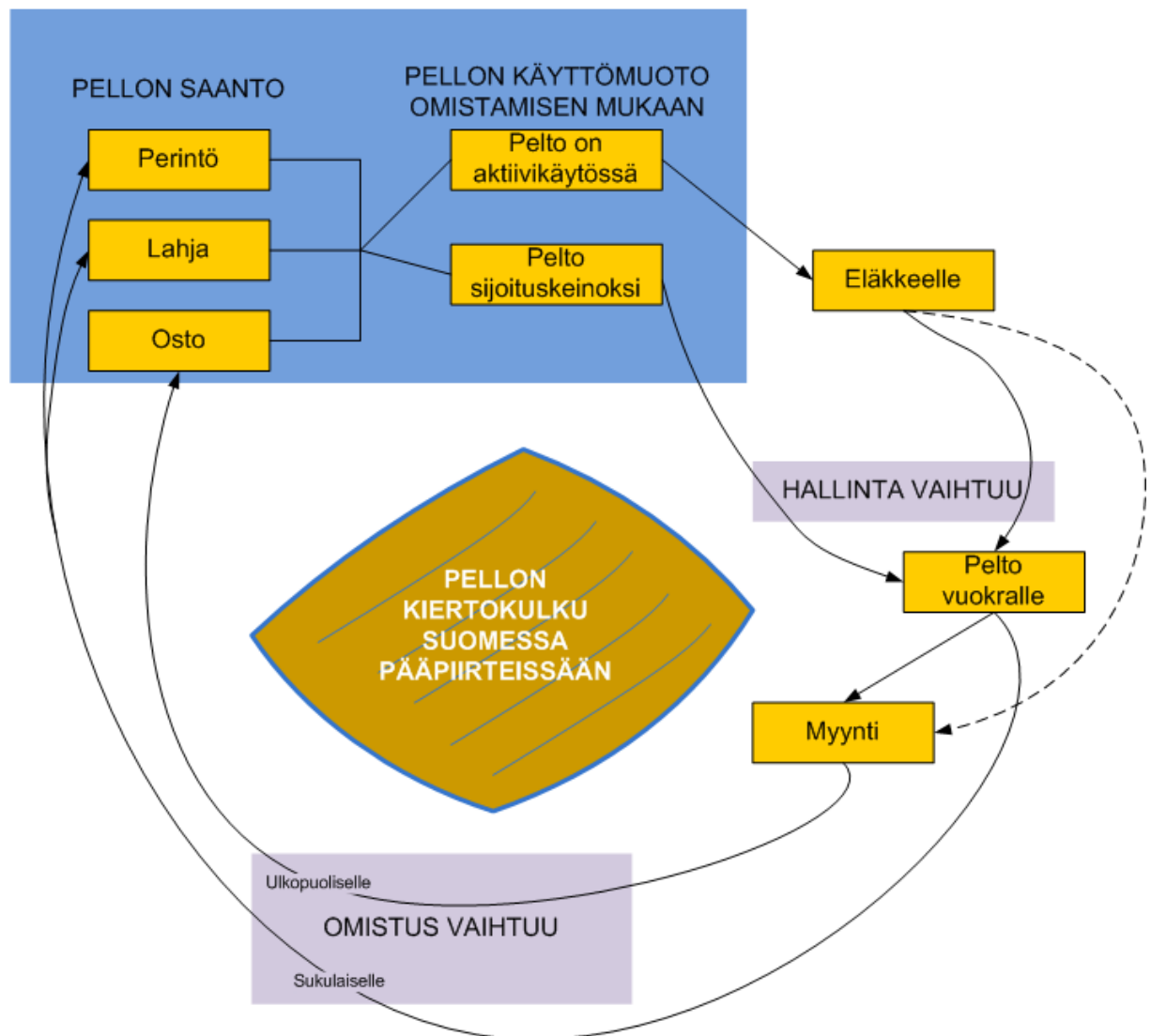
³² Vuonna 2010 Suomessa oli enää noin 62 500 aktiivisesti toimivaa maatalousyritystä. Näiden aktiivitulojen lukumäärä oli vielä noin 100 000 vuonna 1995 ja 79 200 vuonna 2000. Maatalousyritysten määrä vähenee edelleen yli tuhannella tilalla vuodessa. Arvio perustuu MTT:n regressioanalyysiin aikajänteellä 1998 – 2009. (MTT 2011, s.14 ja 58.)

³³ Vuokrauksen yleistymiseen on saattanut vaikuttaa pello-raivauksen kustannusten kasvu, raivauksen tultua maksulliseksi 1980-90 luvulla (Hiironen 2012 s.54-55; Raivausrajoituslaki (1385/91)).

Taulukko 1. Maatilojen maankäyttölajit alueittain vuonna 2009 sekä vuosina 1995–2008. Taulukko pohjautuu vuoden 2009 Maatilarekisterijulkaisun tietoihin (Tike 2010, s.31). Taulukossa A on peltoa vuokraavien tilojen määrä ja B on peltopinta-ala hehtaareina. Vuokrausprosentti on laskettu vertaamalla vuokrapellon määrää kokonaispeltoalaan.

Työvoima- ja elinkeinokeskus	Pelto ja puutarha	Vuokra-peltoa	Peltoa viljeltynä	Vuokraus
Etelä-Pohjanmaa (2009)				
A (yht. kpl)	7176	4321	7175	60,2 %
B (yht. ha)	248054	81403	247274	32,9 %
Pohjois-Pohjanmaa (2009)				
A (yht. kpl)	5362	3536	5361	66,0 %
B (yht. ha)	222519	71032	220709	32,2 %
Koko maa (2009)				
A (yht. kpl)	63829	38850	63818	60,9 %
B (yht. ha)	2289906	791963	2275184	34,8 %
Koko maa (2008)				
A (yht. kpl)	65452	39606	65440	60,5 %
B (yht. ha)	2289148	779892	2275282	34,3 %
Koko maa (2005)				
A (yht. kpl)	69083	41975	68962	60,9 %
B (yht. ha)	2282357	763920	2254562	33,9 %
Koko maa (2000)				
A (yht. kpl)	79089	44759	79030	56,6 %
B (yht. ha)	2211759	687187	2196435	31,3 %
Koko maa (1995)				
A (yht. kpl)	99964	46447	99576	46,6 %
B (yht. ha)	2167304	478736	2144996	22,3 %

Vuokraus on kasvattanut merkitystään pellon kiertokulussa. Pellon omistus vaihtuu usein perimisen kautta, mutta myös peltoja ostetaan paljon. Joskus kyseessä voi olla jopa lahja. Pellon saantotavasta huolimatta sen käytön taas ratkaisee se, onko pellon omistaja halukas itse käyttämään peltoa vai ei. Jos omistajalla ei ole pellolle tarvetta, se voidaan vuokrata, mikä on mielekkäämpi vaihtoehto käyttämättä jättämiselle. Myös aktiivikäytössä olevat pellot saattavat päätyä vuokralle maatilalan sukupolven vaihdoksen yhteydessä, kun aktiiviviljelijä luopuu maanviljelytoiminnasta eikä tilalle löydy heti jatkajaa. Jatkajaa ei usein löydy, jos tilukset päätyvät sellaisten perillisten omistukseen, jotka asuvat muualla tai eivät muuten ole viljelyksestä kiinnostuneita. (OK muistio 2013b.) Usein käy niin, ettei seuraavan sukupolven osalta tilanjatkajia ole riittävästi (Katajamäki 2002, s. 16). Pellon kiertokulkua on havainnollistettu kuvassa (Kuva 1).



Kuva 1. Pellon kiertokulku Suomessa pääpiirteissään³⁴

5.2 Pellonvuokrauksen ongelmia

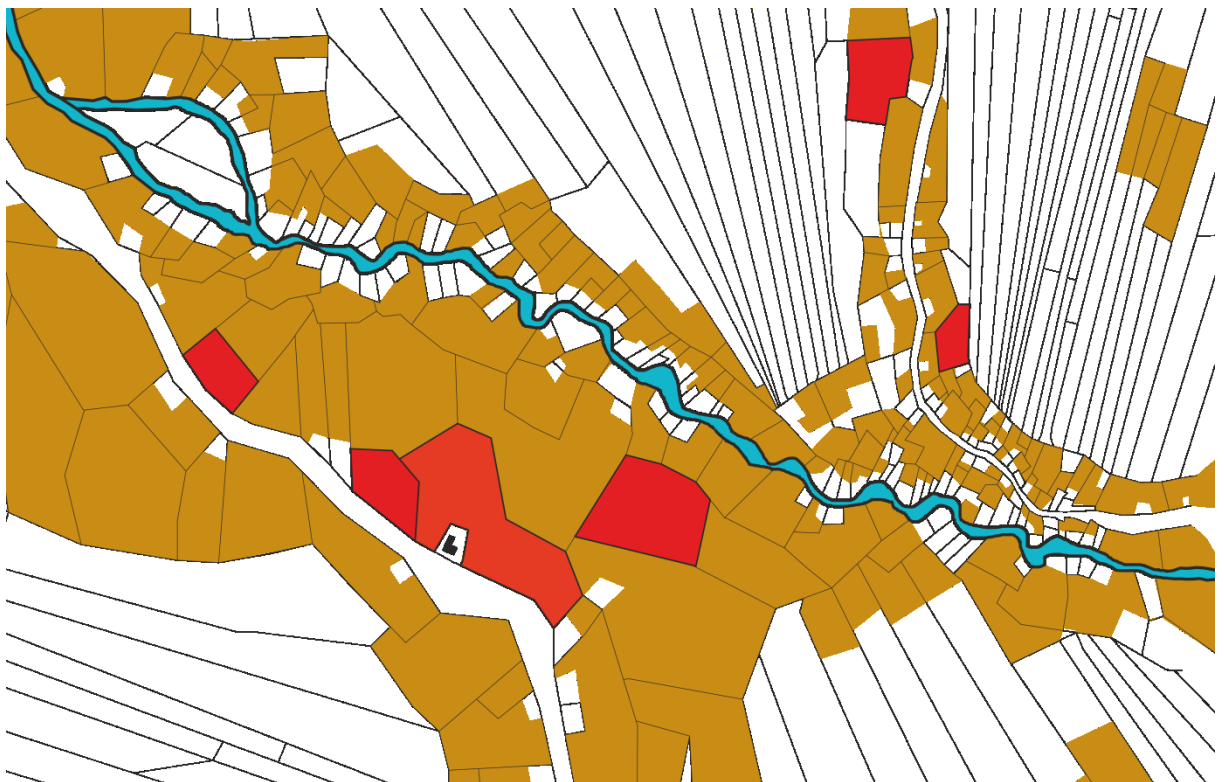
Eräs vuokrapeltolohkoja koskeva ongelma on niiden koko. Suomessa keskimääräinen peltolohkon koko on alle 2,5 ha.³⁵ Vuokratun peltopalstan koko on yleensä keskimääräistä pienempi (OK muistio 2013b). Kannattavuutta arvioitaessa viljelyalan jakautuminen pieniin lohkoihin tuottaa ylimääräisiä kustannuksia (Hiironen ja Ettanen 2013, s. 60). Arviolta jo kolmen hehtaarin peltolohko aiheuttaa vähintään selvää haittaa ja alle kahden hehtaarin lohko huomattavaa haittaa sen käyttäjälle (Myyrä & Peltola 2006 s. 41). Tällöin voidaan ajatella, että haitta on keskimäärin sitä suurempi, mitä pienempi vuokrattu peltolohko on.

³⁴ Kaaviossa ei ole otettu huomioon muutamia harvinaisempia toimia. Esimerkiksi pellon kiertokulku voi alkaa myös pellonraivauksesta, pellon saanut tai hankkinut välittää sen suoraan eteenpäin, jättää sen vaille käyttöä tai muutoin ohittaa jonkin vaiheen.

³⁵ Peltolohkon keskikoko oli Suomessa vuonna 2010 keskimäärin 2,43 ha. Peltolohkon keskikoko vaihtelee alueellisesti. (MTT 2011 s. 15.)

Lisämaasta käydään kilpailua, eivätkä ostettavat tai vuokrattavat lisämaat tällöin läheskään aina päädy sen haltuun, jolle ne parhaiten sopisivat, ja jos päätyvät, vanhan kiinteistöjaoituksen mukainen tie- ja kuivatusverkko jää pirstomaan aluetta. (Vitikainen 2003 s. 8). Lisäksi Ylikangas (2004) pitää todennäköisenä, että vuokrausprosentti on alhaisimmillaan niillä alueilla, joilla tilusrakenne on paras (Ylikangas 2004 s. 11).

Voidaan ajatella, että vuokrapeltoja hankitaan enemmän alueilla, joilla tilusrakenne on heikompi. Maata ei ehkä nähdä järkeväksi ostaa lohkon sijainnin, pienen koon tai keskimääräistä voimakkaamman alueellisen kilpailun vuoksi. Tällainen tilanne on esitetty tyyppillistä pohjanmaalaista kiinteistörakennetta havainnollistavassa kuvassa, jossa tuotantoon laajentava tila on saattanut hankkia lisämaata etäältä muista lohkoistaan (Kuva 2).



Kuva 2. Kiinteistörakennetta havainnollistava esimerkkikartta, jossa esitettyä tuotantoon laajentanut maatilaa. Kartassa on punaisella esitetty maatilalla hallussa olevat peltolohkot ja mustalla tämän talouskeskus.

Vuokrapeltoihin ei kohdisteta yhtä suuria perusparannustoimia kuin omiin peltoihin. Vuokralaisen halukkuus on suoraan yhteydessä siihen, kuinka todennäköisenä hän pitää voimassaolevan vuokrasopimuksen uusimista. (Myyrä 2009, s. 17, 20–22.) Maatalouden tuottavuuden hidas kasvu on osittain seurausta lisääntyneestä pellonvuokrauksesta ja sen tuomasta vuokrasopimusten epävarmuudesta (Myyrä, 2009, s. 25–27). Vuokralainen ei koe kannattavaksi tehdä peltoa koskevia pitkäaikaisia sijoituksia, jos hän ei vuokrasuhteen pituuden takia kykene saamaan siitä riittävästi hyötyä. Vuokrasuhteen epävarmuus ja lyhyet vuokra-ajat saattavat näin heikentää peltojen viljelykelpoisuutta.

5.3 Euroopan unionin maatalouspolitiikan vaikutuksia pellonvuokraukseen

Euroopan unionin (EU) maataloustukipolitiikkaan liittyy monitahoista ja jatkuvasti muuttuvaa lainsäädäntöä sekä menettelymalleja. Lisäksi nämä maataloustukeen liittyvät säädökset ja menettelytavat saattavat poiketa EU:n rahoittamien tukien ja niiden kansallisten lisäosien välillä. Osalla näistä on ollut vaikutuksia maanvuokraukseen.³⁶

Osa EU:n maataloustukipolitiikkaan liittyvistä kansallisista tukioikeuksista edellyttää, että tuen hakija tai hänen puolisonsa ei täytä enimmäisikäkriteeriä.³⁷ Määrätyn ikävuoden saatutuaan maanomistaja ei ole enää oikeutettu täysimittaisiin maataloustukiin. Tämä voi tehdä maatalouden harjoittamisesta kannattamatonta kannustaen siten maanomistajaa antamaan peltonsa vuokralle (Mattila 2013).

Tuotannosta irrotettu tilatuki otettiin Suomessa käyttöön vuonna 2006. Tukioikeuksista muodostui myös omaisuuseriä. Tilatukioikeudet vahvistettiin hallinnassa olleiden tukikelpoisten hehtaarien mukaan. Tämä tarkoittaa, että tukioikeudesta tuli sen haltijan omaisuutta riippumatta siitä, olivatko peltolohkot tämän hallussa omistusoikeuden tai vuokrauksen perusteella. Näin tukioikeuksia saattoi päätyä pellon vuokraajalle eikä maanomistajalle. Nykyisin tukioikeuksien omistaja voi myydä tai vuokrata tukioikeudet. Tukioikeuksien vuokraamisen yhteydessä on vuokrattava vastaava määrä peltoalaa. Peltoa voi silti vuokrata ilman tukioikeuksia. Näissä tapauksissa tukioikeudet palautuvat vuokrasopimuksen päätyttyä niiden omistajalle. (Mavi 2013, s. 126; Kangassalo 2014; EN 782/2003; Peltola ym. 2005 s. 35–36.)

Tapauksissa, joissa viljelijä ei vuokraa tai myy tukioikeuksiaan, eikä käytä näitä itse, tukioikeudet palautuvat kansalliseen varantoon. Tämä edellyttää, että tukioikeudet ovat käytettävissä kaksivuotista peräkkäin (Kangassalo 2014). Tällöin maatalouden harjoittamisesta luopuva viljelijä saattaa vuokrata maansa, jos ei niitä halua myydä, tukioikeuden menettämisen pelossa. Vuokraaminen voi olla myymistä mielekkäämpi vaihtoehto myös silloin, jos tavoitteena on odottaa maatalan sukupolvenvaihdosta eikä tukioikeuksista haluta luopua.

³⁶ EU-jäsenyyden aikana 1995–2011 tilakoon kasvusta kaksi kolmasosaa on tapahtunut lisäpeltoja vuokraamalla. (MTT 2011 s. 15).

³⁷ Tällaisia tukia ovat esimerkiksi ympäristötuki tai luonnonhaittakorvaus (LFA) (MttL 1440/2006 § 7).

6 Tilusrakenteen parantamistoimenpiteet

Alueilla, joilla peltomaan kiinteistörakenne on pirstoutunut, voidaan tilannetta parantaa uusjaoon. Nykymuotoisista uusjaoista säädetään kiinteistönmuodostamislaisissa (KML 554/1995, luku 9).

6.1 Tilusjärjestelyt

Tärkeimpänä tilusjärjestelytoimena³⁸ voidaan pitää uusjakoa. Uusjako on KML:n (554/1995) mukainen tilusjärjestelytoimitus, jonka tavoitteena on parantaa kohdealueen kiinteistöjaotusta ja edistää kiinteistöjen tarkoituksenmukaista käyttöä³⁹. Uusjaossa kiinteistöjen omistussuhteet säilyvät pääsääntöisesti ennallaan. (Vitikainen 2003b s. 5.) Tilusjärjestelytoiminta on toistaiseksi Suomessa keskittynyt enimmäkseen peltotilusjärjestelyihin, joskin muitakin hankkeita on⁴⁰ (Maanmittauslaitos 2013c, osa 8).

Peltotilusjärjestelyssä maa- ja metsätalousalueen kiinteistöjaotusta voidaan parantaa muun muassa lohkojen tarkoituksenmukaisemmalla sijoittelulla, lohkokoon kasvattamisella, lohkokolukumäärän pienentämisellä tai lohkon muodon parantamisella. (Hiironen ym. 2009 s. 9-12). Tilusrakenne ei ole samankaltainen koko Suomessa. Tilusjärjestelyn mahdollisuudet ovat hyviä niillä alueilla, joilla peltoalueet ovat sijoittuneet yhtenäisille peltoalueille eli suurlohkoille⁴¹ (Hiironen ja Ettanen 2013, s. 17). Tämä tarkoittaa sitä, että tilusjärjestelyalueen peltolohkoista pyritään tekemään suurempia ja peltolohkojen lukumäärää pyritään pienentämään. Menetelmää havainnollistetaan kuvassa (Kuva 3).

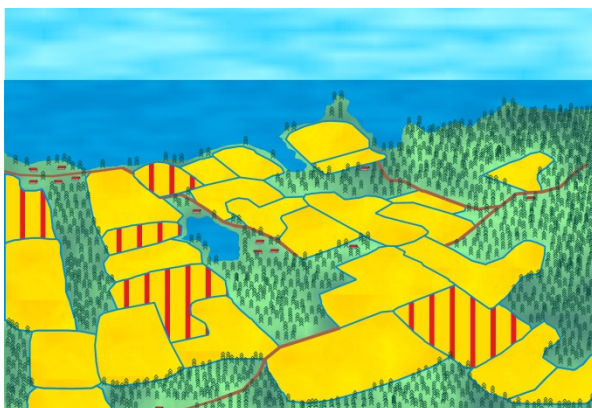
³⁸ Tilusjärjestelyyn kuuluu myös muita prosesseja, kuten alueellisia yksityistietoimituksia ja mukauttamistoimia, joita voidaan pitää uusjaon kaltaisena järjestelyprosessina (Maanmittauslaitos 2013c, osa 19; YksTL 38c § 1962/358).

³⁹ Laissa säädetään uusjaon toteuttamisvaatimuksista ja hyötyvaatimuksista (KML 67 § ja 70§).

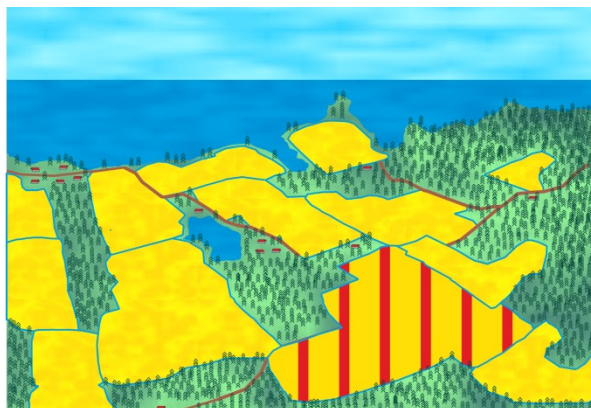
⁴⁰ Tällaisia ovat hankeuusjaot, joilla voidaan poistaa tai vähentää maantien, rautatien, voimajohtolinjan, lentokentän, luonnonsuojelualueen tai muun vastaavan hankkeen toteuttamisesta aiheutuvaa huomattavaa haittaa kiinteistön käyttäjille (KML, 67 §). Lisäksi tilusjärjestelyllä voidaan vähentää myös luonnonsuojelualueen toteuttamisesta aiheutuvia haittoja sekä yhteismetsä voidaan perustaa metsätilusjärjestelyllä (Maanmittauslaitos 2013c, osa 8).

⁴¹ Tällaisia suurlohkoja löytyy esimerkiksi alueilta, jotka ovat peltovaltaisia, esimerkiksi Varsinais-Suomesta. Pinnanmuodoiltaan rikkonaisemmassa Itä-Suomessa peltoalueita erottavat luonteiset esteet, kuten vesialueet, eikä tilusjärjestelyllä saavuteta yhtä hyviä tuloksia. (Hiironen ja Ettanen 2013, s. 17.)

Peltopalstat ennen tilusjärjestelyä

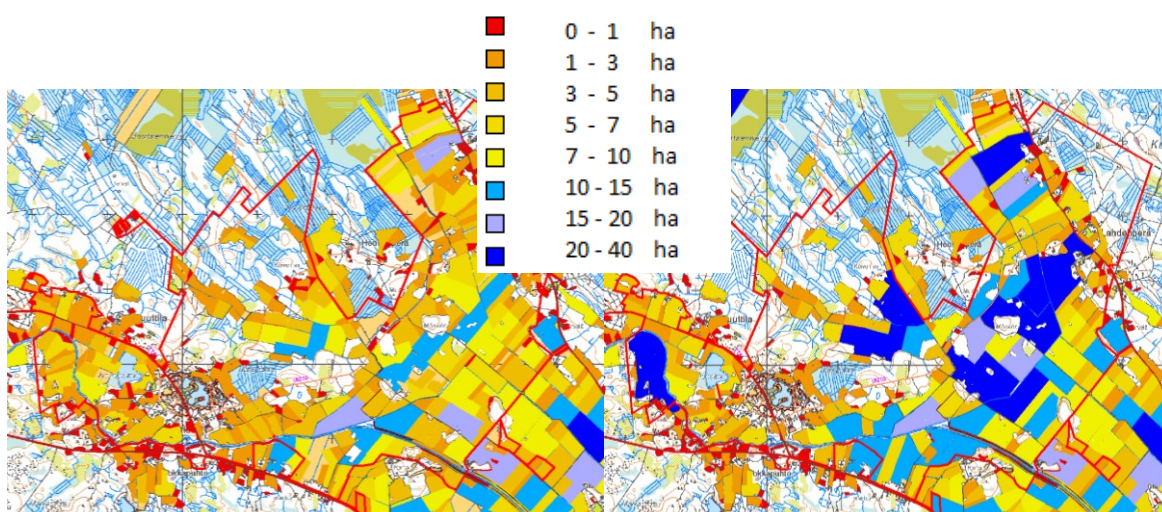


Peltopalstat tilusjärjestelyn jälkeen



Kuva 3. Esimerkki peltotilusjärjestelystä, jossa yhden maanomistajan maat pyritään kokoaamaan suurempiin lohkoihin. Yhden maanomistajan lohkot värjätty punaisella.

Tilusjärjestelyn vaikutukset peltolohkon kokoon voidaan havaita Sievin kunnan, Jyringin alueen uusjakoalueesta tehdystä teemakartasta⁴² (Kuva 4). Teemakartta perustuu vuosien 2004 (vasen) ja 2011 (oikea) peltolohkoaineistoihin. Vuosien 2004 ja 2011 aineistoja vertaillen huomaa esimerkiksi, että peltolohkojen koko on kasvanut selvästi. Suuria yli kymmenen hehtaarin lohkoja on selvästi aiempaa enemmän.



Kuva 4. Sievi-Jyringin uusjako TN:o 1999-663144, joka toteutettiin ajalla 1999–2008. Tilanne 2004 (vasen) ja 2011 (oikea). (Toteutus, JAKO-sovelluksella).

6.2 Tilusjärjestelyn toteutus

Tilusjärjestystoiminnasta ja sen kehittämisestä Suomesta vastaa maaseutualueilla Maanmittauslaitos (LML 505/1991; HE 68/2013 vp). Tilusjärjestelyprosessi sisältää tarveselvityksen, uusjakotoimituksen ja toimituksen jälkiseurannan. Uusjakotoimitus sisältää jakosuunnitelman laatimisen, mukauttamistoimina teiden ja ojien rakentamisen, korvausten ja kustannusten jaon sekä eri vaiheissa toteutettavia kokouksia. Prosessi on esitelty kuvassa (Kaavio 2).

⁴² Esimerkkinä käytetyn Jyringin alueen uusjaon maanomistajat ovat yksi tutkimuksen kohderyhmistä. Teemakartta, toteutettu JAKO-sovelluksella.

Tarveselvitys on esiselvitysvaihe ennen tilusjärjestelyn tuotantovaihetta. Selvityksessä kar-
toitetaan esimerkiksi valitun potentiaalisen tilusjärjestelyalueen tilusrakennetta ja paranta-
mismahdollisuuksia. Tarveselvitys toteutetaan valtion budjettivaroin, jolloin maanomista-
jan osallistumista selvityksen kustannuksiin ei edellytetä. Selvityksen tuloksena päätetään,
tullaanko tilusjärjestelyn tuotantovaihe käynnistämään. (Maanmittauslaitos 2013c, osa 8.)

Uusjakotoimituksen käynnistyttyä toimitusmiehet tekevät esityksen tilusjärjestelyn rahoit-
uksesta maa- ja metsätalousministeriölle, joka tekee päätöksen rahoitettavista kustannuk-
sista ja niiden avustusosuuksista. Rahoituksen hakua tarvitaan, sillä valtio tukee merkittä-
västi uusjakotoimintaa. (UjTL 24/1981; Maanmittauslaitos 2013c, osa 8.)

Uusjakotoimituksen edellytyksenä on se, että toimituksella saadaan olennainen parannus
tilusjaotukseen. Lisäksi alueen maanomistajilla on oltava vahva kannatus toimituksen suo-
rittamiseksi. Samalla selvitetään toimituksen laajuus. Uusjaon suorittamisesta tehdään
edellytys- ja laajuuspäätös. Tämä päätös voidaan tehdä toimituksen alkukokouksessa.
(KML 67 §; Maanmittauslaitos 2013c, osa 8.)

Jakosuunnitelman teko on tarveselvityksen ohella yksi tilusjärjestelyn tärkeimmistä vai-
heista. Jakosuunnitelmassa laaditaan yleensä noin 1–4 ehdotusta. Maanomistajia kuullaan
näistä suunnitelmista. Jakosuunnitelman jälkeen voidaan ryhtyä mukauttamistoimiin, kuten
teiden ja ojien rakentamiseen ja tarvittavien tilusten haltuunottoon. (Maanmittauslaitos
2013c, osa 8.)

Kun tilusten jako on selvillä, voidaan toteuttaa tarvittavat korvausten ja kustannusten jaot.
Kustannusten lopullinen osittelu tehdään loppukokouksessa. Huomattava osa kustannuksista
syntyy jakoon liittyvistä mukauttamistoimituksista, kuten tie- ja valtaojaverkon jakoon
muokkaamisesta sekä parantamisesta. Tällaiset toimet voivat olla esimerkiksi pellon sala-
ojitusta tai uuden tien rakentamista lohkoille pääsemiseksi. (Maanmittauslaitos 2013c, osa
8.)

Toimitus virallistuu valitusajan jälkeen, jollei siitä valiteta. Toimituksesta voidaan valittaa
maaoikeuteen.



Kaavio 2. Tilusjärjestelyn eri vaiheet

6.3 Maanvuokrauksen huomioiminen tilusjärjestelyssä

Pellonvuokraus tulisi tilusjärjestelyssä huomioida tilussijoittelussa, perusparannusten toteuttamisessa ja kustannusten kohdistumisessa (MMM 2007, s 19). Tilussijoittelu tehdään yleensä ensisijaisesti maanomistajan tarpeiden mukaan. Tilussijoittelussa voidaan ottaa huomioon myös vuokralaisen tarpeet.⁴³ (OK muistio 2013a.) Tilusjärjestelyn ja perusparannusten kustannuksia voidaan sopia myös vuokralaiselle.

Tilusjärjestelyn yhteydessä toteutettavan valtion maanhankintatoiminnan⁴⁴ merkitys kasvaa maanvuokrauksen kehittyessä. Toiminta olisi nyt maaseutu- ja maatalouspoliittisesti järkevää sekä valtion osalta taloudellisesti kannattavaa. Tälle on takeena vuokrausten suuri osuus ja edelleen jatkuva tilakoon kasvu. (Ylikangas 2004, s. 21.) Tällaiseen maanhankintaan löytyy esimerkkejä erityisesti Saksasta, jossa maanhankintatoimintaa on kehitetty pitkälle.⁴⁵

6.4 Vuokranantaja tilusjärjestelyssä

Vuokranantajan asema on ollut turvattu tilusjärjestelyssä pitkään, toisin kuin vuokralaisen. Vuoden 1848 Maanmittausohjesäännössä (MO) asianosaisia toimituksessa olivat maanomistajat tai omistajan veroiset haltijat. Tämä ei tarkoittanut rasiteoikeuden haltijaa tai vuokramiestä, eikä heillä ollut puhevaltaa toimituksessa edes omissa oikeuksissaan. Vasta asetus jakolaitoksesta (AJ 82/1916, 77 §) määritteli vuokramiehen ja rasiteoikeuden haltijan asianosaisiksi, kun heidän oikeutensa oli kysymyksessä. (Haataja 1949 s. 122.)

⁴³ Esimerkiksi vuokratut peltolohkot voidaan siirtää vuokralaisen talouskeskuksen tai jo ennestään hallintoimien peltolohkojen läheisyyteen (OK muistio 2013a).

⁴⁴ Maata voidaan Suomessa hankkia esimerkiksi maatilatalouden kehittämisrahastosta annetun lain (657/1966) perusteella.

⁴⁵ Saksassa (Landgesellschaft) maapankkiin hankitaan ensisijaisesti maita alueilta, joille ajatellaan tulevan merkittäviä maankäyttöhankkeita. Maata saatetaan hankkia jopa vuosia ennen sen tarvetta, mahdollisesti paremmalla hintatasolla. (Heinonen 2005 s. 18–19.)

Kiinteistönmuodostamislaisissa (KML 554/1995, 86 §) säädetään vuokralaisen asemasta tilusjärjestelyssä. Tämä vaikuttaa myös vuokranantajan asemaan. Tilusjärjestelyssä maanvuokralain mukainen vuokraoikeus muutetaan ensisijaisesti kohdistumaan vuokranantajan uusiin tiluksiin. Tässä tulevat harkittaviksi esimerkiksi vuokra-ajan kesto ja mahdolliset siirtokustannukset. (Hyvönen 2001, s.169.) Kiinteistönmuodostamislaisissa säädetään vuokralaisen oikeudesta korvaukseen vuokraoikeuden menettämisen tai heikentymisen johdosta (KML 554/1995, 87 §).

Toimitus on tehtävä siten, että yksityisoikeudellista sopimusta tulisi voida noudattaa jatkossa osapuolten kesken, jollei tämä tee toimituksen tulosta epätarkoituksenmukaiseksi tai loukkaa toisen asianosaisen oikeutta. Toisin sanoen vuokrasopimus pidetään voimassa, jos tämä on mahdollista. (KML 554/1995, 183 §.)

Tilusjärjestelyssä vuokranantajat ovat olleet yhtä huolissaan omaisuutensa arvon säilymisestä kuin omalla omistusmaallaan viljelevät maanomistajat. Samoin useat vuokranantajat ovat halunneet hyötyä samoista eduista kuin maata käyttävät. Jos vuokranantajan ja vuokralaisen tarpeet ovat olleet yhteneviä, ovat nämä saattaneet sopia tilusten sijoittelusta ja kustannusten jaosta. (Ylikangas 2004. s 22.)

7 Empiirinen tutkimusosa

Tutkimuksen aineiston keruu keskittyi kyselytutkimuksiin. Tutkimuksessa toteutettiin yhteensä kolme kyselyä ja yksi puhelinhaastattelu.

7.1 Kyselytutkimukset

Tutkimuksen kolmesta kyselystä kaksi toteutettiin lomakekyselyinä (Liite 1-3) ja yksi sähköpostihaastatteluna (Liite 4). Maanomistaja- ja asiantuntijakyselylomakkeiden kysymykset perustuivat ennakko-olettamiin. Oletamat muutettiin käytännön kysymyksiksi. Kysymysten pohjana toimineet ennakko-oletamat ovat peräisin ohjausryhmän asiantuntijoiden⁴⁶ kanssa käydyistä keskusteluista, tilusjärjestelyn asiantuntijoille⁴⁷ tehdystä sähköpostitiedustelusta sekä aikaisemmista maanvuokraukseen liittyvistä kyselytutkimuksista.⁴⁸ Maanomistajakyselyn ennakko-oletamat on esitelty liitteessä esitetyn mukaisesti (Liite 11). Vastaavasti ennakko-oletamat asiantuntijakyselyn osalta on esitelty liitteissä (Liite 12).

Lomakekyselyt rakennettiin pääosin strukturoiduksi lomakekyselyksi, muodostuen monivalintakysymyksistä ja näitä täydentävistä avoimista vastauksista. Monivalintakysymykset rakennettiin eri tavoin, jotka voidaan jakaa kahteen eri tyyppiin: sanallisia valmiita vastausvaihtoehtoja sisältäviin ja asteikkokysymyksiin.⁴⁹ Strukturoidun lomakekyselyn valintaan vaikutti se, että vastauksista haluttiin mahdollisimman vertailukelpoisia ja että kysymykset ymmärrettäisiin mahdollisimman samoin vastaajasta riippumatta.

Kysymykset voidaan jakaa myös niiden tarkoituksen mukaan. Osa kysymyksistä oli taustakysymyksiä, joita vasten vuokranantajien asemaa verrattiin. Taustakysymysten lisäksi lomakkeissa kysyttiin vastaajan kokemuksia eri asioista. Vastaajien kokemuksia kuvaavat monivalintakysymykset jaettiin kymmenportaiseksi asteikoksi, jossa negatiivisinta arvoa edusti numero yksi ja positiivisinta arvoa numero kymmenen, muiden arvojen jakautuessa näiden välille. Kokemusta mittaavien kysymysten tarkoitus oli tuoda vastaajien subjektiivista käsitystä tilusjärjestelystä esille. Subjektiivisia kokemuksia tutkittiin tässä vastaajien objektiivisina eli tosina kokemuksina.

7.1.1 Kysely vuokranantajille

Maanomistajakyselyn kohderyhmänä olivat tilusjärjestelyalueen maanomistajat, jotka ovat vuokranneet peltoalueitaan toisen käyttöön. Kyselyllä maanomistajilta tavoiteltiin tosiasiallisia kokemuksia tilusjärjestelytoiminnasta ja taustatietoja. Maanomistajakysely lähetettiin vastaanottajille paperikirjeenä. Pääosa kysymyksistä oli tyyliltään ja vastausteknisesti sel-

⁴⁶ Ohjausryhmän jäsenet työn alussa: Tero Laitinen, Kalle Konttinen, Seija Kotilainen ja Hannu Oja Maanmittauslaitokselta sekä Arvo Vitikainen Aalto yliopistolta (OK muistio 2013a).

⁴⁷ Maanomistajakyselyyn pyydettiin kommentteja maanmittauslaitoksen tilusjärjestelyn asiantuntijoilta keskeisimmiltä tilusjärjestelyalueilta.

⁴⁸ Kyselytutkimuksista esimerkkinä mainittakoon Kaisa Lehtikankaan ja (Lehtikangas 2004) Olli Hämäläisen (Hämäläinen 2010) opinnäytteet.

⁴⁹ Asteikkokysymyksissä käytettiin pääosin kymmenportaista asteikkoa, mutta joissakin kysymyksissä käytössä oli myös viisiportaisia Likert-asteikkoja.

laisia, että niissä oli valmiit vastausvaihtoehdot. Lomakkeella oli myös avoimia kysymyksiä, joissa vastausten pituutta ei rajoitettu.⁵⁰

Erityispiirteenä maanomistajakyselyyn lisättiin lomakkeen alkuun kenttä ”Jättäydyytekö tilusjärjestelyn ulkopuolelle?” Tämän kysymyksen tarkoitus oli luokitella osoitetiedoista saadut vastaajat sen mukaan, ovatko vastaajan tilukset olleet mukana uusjakotoimituksessa vai eivät. Tarkoituksena oli selvittää syitä tilusjärjestelystä jättäytymiselle. Kysymyksessä oli lisäksi avoin vastausvaihtoehto, jonka tarkoituksena oli saada tietoa tarveselvitysvaiheessa tilusjärjestelyn ulkopuolelle jääneistä.

Maanomistajakyselyyn liittyi optio sähköposti- ja puhelinhaastatteluista, sillä vastaajille tarjottiin mahdollisuus jättää yhteystietonsa tutkijalle. Option tarkoituksena oli täydentää aineistoa henkilökohtaisella haastattelulla.

Postikyselyn suurimpana ongelmana on kato (Hirsijärvi ym. 1997 s. 182–183). Ennen kyselyjen postittamista otettiin huomioon pahimman mahdollisen kadon vaikutukset. Vastausprosentin arvioitiin olevan tavallista alhaisempi, johtuen esimerkiksi perikuntien suuresta määrästä.⁵¹ Katoon varauduttiin esimerkiksi erilaisin motivointikeinoin. Motivointikeinoina voidaan käyttää kannustimia ja muistutuksia, kuten vastauspyyntöä eli niin sanottua karhukierrosta (Kotilainen 2013a). Näitä keinoja sovellettiin tässä tutkimuksessa.

7.1.2 Kysely tilusjärjestelyn asiantuntijoille

Tilusjärjestelyn asiantuntijoita olivat tässä tutkimuksessa ne, jotka osallistuivat tilusjärjestelytoimintaan maanmittauslaitoksen työntekijöinä. Näitä asiantuntijoita olivat muun muassa toimitusinsinöörit ja hankevastaavat. Kyseiset asiantuntijat valittiin Maanmittauslaitoksen sähköpostiosoitetietokannasta. Osoitetietokanta sisälsi keskeiset tilusjärjestelyjä aktiivisesti tekevät asiantuntijat Pirkanmaa-Satakunnan, Pohjanmaan sekä Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimistoista. Kyselyt tilusjärjestelyn asiantuntijoille toteutettiin sähköisenä Webropol-ympäristössä. Lomake sisälsi maanomistajakyselyn tapaan niin avoimia kysymyksiä kuin monivalintakysymyksiä. Avoimilla vastauksilla oli kyselyssä suurempi rooli, sillä vastaajaryhmä oli pieni. Asiantuntijakyselyn tarkoitus oli täydentää maanomistajakyselyn tuloksia ja tuoda tälle vertailuaineistoa.⁵²

Tutkimusta täydensi vielä ulkomailla toimiville tilusjärjestelyn asiantuntijoille tehty sähköpostikysely.⁵³ Tämän kyselyn painoarvo tutkimuksen kannalta oli edellisiä lomakekyselyjä pienempi. Kysely toteutettiin sähköpostitse valituille asiantuntijoille niiltä alueilta, joilla tilusjärjestelytoiminta on soveltuvien osin samankaltaista kuin Suomessa. Tällaisia alueita oli osassa Saksaa, Ranskaa ja Hollantia.⁵⁴ Kyselyyn valittiin kansainvälisesti yhteistyössä olleita tahoja.

⁵⁰ Maanomistajakyselyn saatekirje, kysymyslomake ja niiden kysymykset suomeksi (Liite 1). ja ruotsiksi (liite 2).

⁵¹ Perikuntia on yhteystiedoissa noin kolmannes, tämä selviää aineistosta tehdystä kaaviosta (Kaavio 3).

⁵² Asiantuntijakyselyn lomake sekä sen kysymykset (Liite 3).

⁵³ Ulkomaalaisille tilusjärjestelyn asiantuntijoille tehdyn sähköpostikyselyn kysymykset (Liite 4).

⁵⁴ Näiden lisäksi kysely lähetettiin sveitsiläiselle ja norjalaiselle asiantuntijalle.

7.2 Kuvaus aineistoista

Tutkimuksessa käytettiin useita erilaisia lähteitä kirjallisuuslähteistä sähköisiin tietokantoihin sekä kyselytutkimuksella hankittuun aineistoon. Yksityiskohtaisempia kuvauksia eri aineistoista ja osa tulostaulukoista esitellään tämän työn liitteissä.⁵⁵

7.2.1 Tutkimuksessa käytetyt tilusjärjestelyt

Laadullisessa tutkimuksessa keskitytään usein harkinnanvaraiseen näytteeseen, jossa tutkittavaa joukkoa ei ole hyödyllistä poimia täysin sattumanvaraisesti. Tutkittavaksi valitaan ne, jotka täyttävät sopivat tunnusmerkit (Eskola & Suoranta 2000, 18). Tässä tutkimuksessa tutkimushaastattelujen kohderyhmän valinnassa käytettiin laajaa, mutta harkinnanvaraista näytettä. Näyte eli vastaajaryhmä valittiin sopivin kriteerein. Maanomistajakyselyn tilusjärjestelyalueita valitessa käytettiin muun muassa ajallista ja alueellista kriteeriä. Asiantuntijakyselyssä sovellettiin samaa kohdealuetta.

Ajallinen kriteeri määritti, että tilusjärjestelyjen tuli olla loppuunsaatettu ja toteutettu 2000-luvulla.⁵⁶ Vanhempien tilusjärjestelytoimitusten karsintaan vaikutti esimerkiksi se, että näiden asianosaiset eivät enää olleet yhtä hyvin tavoitettavissa toisin kuin uusien tilusjärjestelyjen asianosaiset.

Alueellinen kriteeri tarkoitti, että valittujen tilusjärjestelyiden tuli kattaa se alue, jonne tilusjärjestelytoiminta oli Suomessa keskittynyt tutkimusentekohdella. Lisäksi valinnassa kiinnitettiin huomiota alueelliseen tasapainottamiseen.⁵⁷

Maanomistajakyselyyn valittiin ensin neljä tilusjärjestelyaluetta nykyisen Kurikan, Seinäjoen, Kalajoen ja Sievin alueilta⁵⁸. Vastaajien yhteystietoja selvitettyä kävi ilmi, että kultakin alueelta löytyi vain muutamia vuokranantajia. Pahinta todennäköistä katoa ajatellen tämä vastaajaryhmä ei ollut riittävä, joten vastaajaryhmää oli laajennettava. Vastaajaryhmän laajentaminen tarkoitti useamman tilusjärjestelyalueen ottamista mukaan tutkimukseen. Tästä syystä kohdealueiksi valittiin lisää tilusjärjestelyalueita.

Sievestä otettiin mukaan kaksi muuta tilusjärjestelyaluetta ensin valitun lisäksi. Nykyisen Kauhavan kaupungin, entisen Kortesjärven kunnan alueelta,⁵⁹ valittiin kaksi uutta aineistoa. Sievin ja Kauhavan alueella oli perusteita valita useampia kohteista, sillä kriteereihin sopivat tilusjärjestelyt olivat joko osallistujamäärältään pieniä tai alueet keskenään lähekkäisiä.

Aineiston edustavuuden parantamiseksi tuli valita vielä tilusjärjestelyt Pohjanmaan maakunnan alueelta. Nämä valitut alueet olivat enemmistöltään ruotsinkielisiä.

⁵⁵ Kyselyt (Liite 1-4), kaaviot (Liite 5-9) sekä kuvaus tilusjärjestelyalueista ja käytetystä peltolohkokisteriaineistosta (Liite 10).

⁵⁶ Valitusta alueesta tuli lisäksi olla mielellään loppuraportti tehtynä.

⁵⁷ Alueellinen tasapainotus tarkoittaa tässä sitä, että alueet valittiin tasaisesti kohdealueelta. Valinnan hajauttamisella tavoiteltiin aineiston parempaa edustavuutta kaikkialla tilusjärjestelyn keskeisimmillä alueilla.

⁵⁸ Ensin valitut alueet olivat Jurvanjärvi (Kurikka), Seinäjoen keskiosa (Seinäjoki), Etelänkylä (Kalajoki) ja Jyrinki (Sievi).

⁵⁹ Alueellista tasapainottamista ajatellen valinta kohdistui Kauhavaan, sillä Keski-Pohjanmaalla ei ollut sopivaa kohdealuetta.

Ruotsinkielisten osuus kyselykutsun saaneista on noin 14 %, ⁶⁰ kun koko Suomessa äidinkielenään ruotsia puhuvien osuus on alle 5 %. Ruotsia äidinkielenään puhuvien sijoittuminen Suomeen on epätasaista, ja suhteellinen osuus on esimerkiksi Pohjanmaan maakunnassa tätä suurempi. (Tilastokeskus 2012.) Voidaan ajatella että ruotsinkielisten vastaajien osuus kaikista vastaa todellisuutta eli sitä määrää, joka keskeisimmillä tilusjärjestelyalueilla olisi. Tämä tarkoittaa, että alueellisen painotuksen lisäksi myös ruotsinkielisiä toimituksia saatiin mukaan tutkimukseen todellisuutta vastaavassa suhteessa.

Tilusjärjestelyalueiden valinnassa suurimpia haasteita tuotti tehtyjen tilusjärjestelytoimitusten vähäisyys. Kriteereihin sopivia tilusjärjestelytoimituksia ei ollut saatavilla joka alueelta, kuten Satakunnasta tai Keski-Pohjanmaalta, jolloin esimerkiksi Keski-Pohjanmaan alueelta korvasivat Kauhavan tilusjärjestelyt. Pirkanmaan ja Satakunnan maakuntien alueilla oli meneillään lähinnä alkuvaiheessa olevia hankkeita, jotka eivät sopineet ajalliseen kriteeriin (Konttinen 2014).

Kaikkiaan tutkimukseen hankittiin aineistoa yhteensä kymmenestä eri tilusjärjestelyalueesta. Kyselyn kohdealueiksi valitut uusjakotoimitukset on lueteltu jäljempänä. Tarkempi kuvaus valituista toimitusalueista on liitteenä (Liite 10).

Pohjanmaan maanmittaustoimiston⁶¹ alueella

Seinäjoki: Seinäjoen keskiosa	TN:o 2005-139854
Kurikka: Jurvanjärvi	TN:o 2001-835641 ⁶²
Kauhava: Isomäki ja Saarijärvi	TN:o 2002-847263
Kauhava: Kukkola	TN:o 2002-866012
Kristiinankaupunki (Kristinestad): Storsjö	TN:o 2004-120386
Pietarsaaren kunta (Pedersöre): Överesse	TN:o 1999-662390

Pohjois-Pohjanmaan maanmittaustoimiston alueella

Kalajoki: Etelänkylä	TN:o 1999-648611
Sievi: Jyrinki-Leppälä	TN:o 1999-663144
Sievi: Sievinkylä	TN:o 1998-613010
Sievi: Kukonkylä	TN:o 1998-613010

7.2.2 Yhteystietojen hankkiminen

Maanomistajakyselyn yhteystietojen hankkimisessa käytettiin apuna maaseutuelinkeinorekisteriin kuuluvaa IACS-rekisteriä. Rekisteri sisältää tiedot maataloustukikelpoisista peltolohkoista.

Työssä käytettiin eri vuosina Maanmittauslaitoksen tilusjärjestelytarpeisiin hankittuja kuntakohtaisia aineistoja. Tarkastelussa ollut IACS-aineisto käsitti kuntakohtaisesti neljä eri tiedostoa, jotka sisälsivät peltolohkogeometrian, henkilötiedot, talouskeskustiedot sekä

⁶⁰ Ruotsinkielisten osuus kaikista kyselyn saaneista on laskettu IACS-aineistosta saatujen vuokranantajatietojen ja väestötietojärjestelmästä (VTJ) tarkistettujen tietojen avulla.

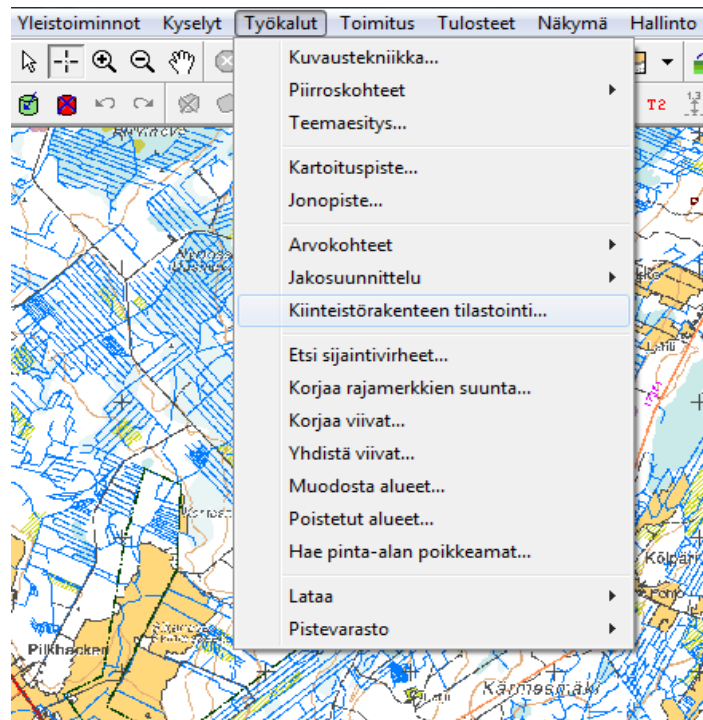
⁶¹ Maanmittauslaitos uudisti organisaatiotaan perustuen hallituksen esitykseen Maanmittauslaitosta koskevan lain muuttumisesta (HE 68/2013 vp). Uudessa organisaatiossa ei ole enää vuonna 2014 maanmittaustoimistojaotusta. Maanmittaustoimistojako oli voimassa vuoden 2013 loppuun, jossa Pohjanmaan maanmittaustoimiston piiriin kuului Eteläpohjanmaan ja Pohjanmaan ja Keski-Pohjanmaan maakunnat.

⁶² Jurvanjärven tilusjärjestelyn loppuraportti on tehty Sami Yliharsilän opinnäytetyönä Rovaniemen AMK:lle (Yliharsila 2012, s. 15–20, 32–36).

omistus- ja vuokratiedot⁶³. Irrotetut tiedot ladattiin ja niitä tarkasteltiin Smallworld-pohjaisen JAKO-tietokantasovelluksen avulla. Myös toimitusalueen rajausta tehtiin JAKO-sovelluksen avulla.

Toimitusalueiden rajausta tehtiin JAKO-sovelluksen Geometri-työkalulla. Kunkin toimitusalueen rajausta joko piirrettiin vektorioimalla tai tuotiin tiedostosta. Geometri-työkalulla tehtävä rajausta toimi likimääräisesti. Rajauksen likimääräisyys tarkoittaa tässä tapauksessa, että tarkasteltaviksi peltolohkoiksi valikoituvat kaikki ne alueet, joiden geometria on rajauksen geometrian kanssa päällekkäistä. Sovellusteknisistä syistä ei rajausta voitu tehdä muilla keinoilla, tai tämä olisi ollut tutkimuksen kestoon nähden suhteettoman työlästä. Rajauksen likimääräisyyden vuoksi kysymyslomakkeeseen lisättiin kysymys⁶⁴, jonka avulla poistettiin rajauksen aiheuttaman likimääräisyyden vaikutus.

Toimitusalueen rajauksen jälkeen IACS-tietokannasta voitiin eritellä⁶⁵ vuokranantajat muista maanomistajista ja vuokralaisista. Työkalun avulla tietokannasta irrotettiin vuokratujen peltolohkojen osalta niiden omistaja- ja yhteystiedot. Työkalua on esitelty kuvassa. (Kuva 5).



Kuva 5. Näkymä JAKO-sovelluksen työkaluvalikosta, jossa korostettuna ”Kiinteistörakenteen tilastointi”-työkalu.

⁶³ IACS peltolohkoaineisto rakentuu neljästä eri tiedostosta, jotka ovat tunnistettavissa tiedostopäätteidensä perusteella. Tiedostopäätte (.gen) sisältää varsinaisen peltolohkogeometrian, (.hlo) tiedosto omistajien ja käyttäjien henkilötiedot, (.eco) tiedosto talouskeskustiedot sekä (.omi) tiedosto kohteiden omistus- ja vuokratiedot.

⁶⁴ Maanomistajakyselyn kysymys: ”Jättäydyytekö tilusjärjestelyn ulkopuolelle”, vastausvaihtoehdoin: ”En jättäytynyt” ja ”Kyllä jättäydyin”, sekä lisätietona ”, jos kyllä, miksi?”

⁶⁵ Erotteluun käytettiin apuna JAKO-sovelluksen ”Kiinteistörakenteen tilastointi” työkalua.

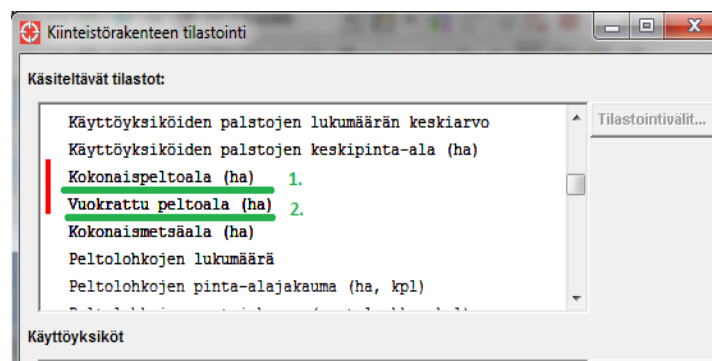
Vuokranantajien ja näihin liittyvien ominaisuustietojen irrottamisen jälkeen yhteystiedot muunnettiin excel-ohjelmalla luettavaan muotoon ja ajantasaistettiin yksitellen väestötietojärjestelmässä (VTJ) olevien yhteystietojen osalta.⁶⁶ Väestötietojärjestelmästä taulukoitiin yhteystietojen mukana myös vastaajien ikä, asuinpaikka sekä edesmenneiden vastaajien osalta myös kuolinpäivä.⁶⁷

7.2.3 IACS-peltolohko- ja VTJ-aineistot

IACS-peltolohkoaineistosta selvitettiin yhteystietojen lisäksi erilaisia tietoja, kuten vuokrapeltojen ja kokonaispeltoalueiden keskinäistä suhdetta. Vuokranantajien keski-ikä laskemisessa käytettiin apuna myös VTJ-tietokantaa. Kyseisiä laskentatietoja käytettiin taustatietoina kyselyn tulosten analysoinnin apuna sekä tulosten luotettavuuden arvioinnissa.

IACS-peltolohkoaineiston vertailuun käytettiin JAKO-sovelluksen työkaluja.⁶⁸ Työkalun toimintojen avulla vertailtiin käyttöyksiköihin merkittyjä ominaisuustietoja, kuten peltolohkon hallintatietoja sekä näihin liittyviä pinta-aloja. Työkalun käyttöä on esitelty kuvassa (Kuva 6).

Menetelmällä selvitettiin jokaisen tilusjärjestelyalueen ja sen sijaintikunnan vuokrattu peltoala sekä kokonaispeltoala. Tämä laskenta toteutettiin valitulle alueelle ennen tilusjakoa ja sen jälkeen.⁶⁹ Menetelmällä saatiin vertailutietoa siitä, kuinka pellon vuokrauksen määrä on muuttunut tutkittavalla aikavälillä.⁷⁰



Kuva 6. Kiinteistörakenteen tilastointi työkalulla toteutettu kokonais- ja vuokratun peltoalan laskenta

⁶⁶ Yhteystietojen ajantasaistaminen ei vaikuta pellonvuokraustiedon ajantasaisuuteen. IACS-aineistosta riippuen vuokrauksen ajantasaisuus vaihtelee aineiston iän mukaan. Pidemmässä tilusjärjestelyssä ennen jakoa olleet vuokraustiedot saattoivat olla yli 10 vuotta vanhoja.

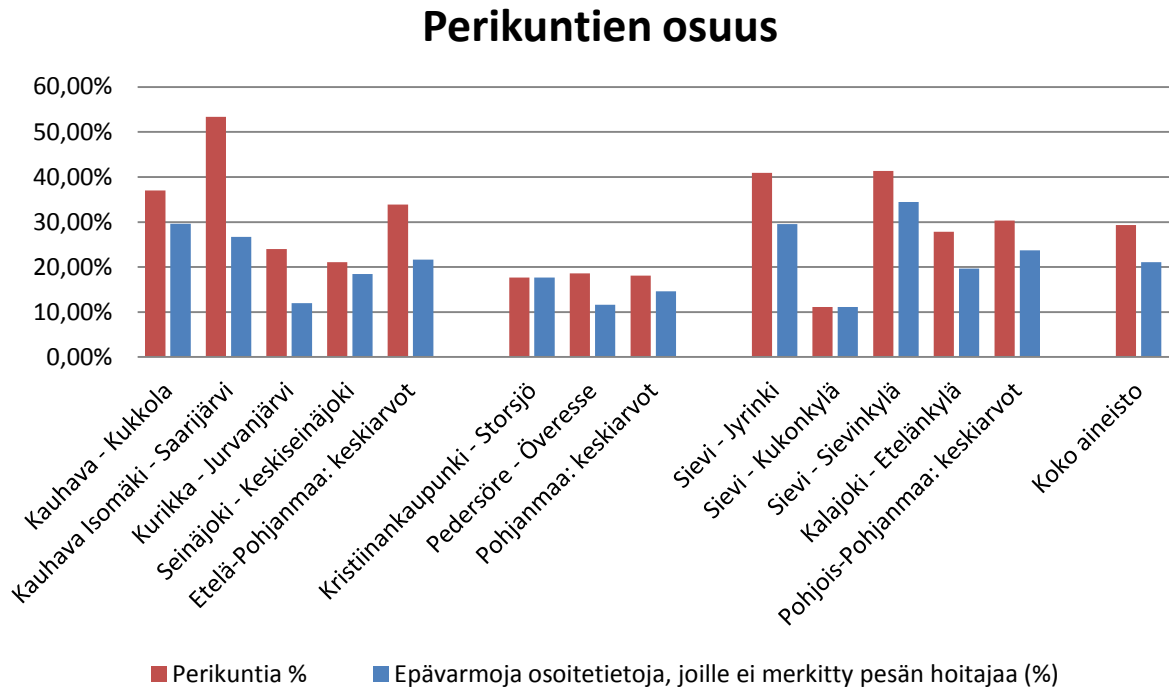
⁶⁷ Jos henkilöllä oli kuolinpäivä, merkittiin yhteystieto perikunnan yhteystiedoksi, jolloin VTJ-kyselyllä selvitettiin henkilön mahdolliset sukulaiset. Mahdollisia sukulaisia pidettiin perikunnan osakkaina.

⁶⁸ JAKO-Sovelluksen ”Kiinteistörakenteen tilastointi...”-työkalu

⁶⁹ Jotta laskenta voitiin suorittaa ennen ja jälkeen tilusjaon, tuli kullakin alueella olla vähintään kaksi eriaikaista IACS-aineistoa. Näistä toisen tuli perustua ennen jakoa olleeseen tilusrakenteeseen ja toinen, jaon jälkeiseen tilusrakenteeseen.

⁷⁰ Ottaen huomioon valittujen tilusjärjestelyjen aikavälin, vertailuaineistoina käytettiin 2002–2005 vuoden peltolohkotietoja, kuvaamaan tilannetta ennen tilusjärjestelyä. Vastaavasti vuoden 2011–2012 aineistot kuvasivat tilannetta tilusjärjestelyn jälkeen. Tarkempi kuvaus kustakin aineistosta on liitteissä (Liite 10).

Tilusjärjestelyalueella perikuntien yhteystietojen osuus oli keskimäärin 29 %⁷¹ kaikista yhteystiedoista. Osalle perikunnista oli peltolohkokasteriin merkitty yhteyshenkilö. Perikunnille, joille ei löytynyt yhteyshenkilöä, yhteyshenkilöksi valittiin lähinnä asuva sukulainen tai puoliso. Tällainen tieto merkittiin epävarmaksi yhteystiedoksi⁷² (Kaavio 3). Perikuntien osuuden suuruus johtuu pääasiassa pellon kiertokulun rakenteesta, sillä Suomessa peltojen vuokranantajat ovat usein entisiä maanviljelijöitä tai heidän lapsiaan.



Kaavio 3. Perikuntien osuus tilusjärjestelyalueittain ja maakunnittain

⁷¹ Perikuntien osuus yhteystiedoista on tarkistettu VTJ - kyselyllä, yhteystietokohtaisesti. VTJ-kyselyllä on saatu tieto henkilön syntymä - ja mahdollisesta kuolinajasta, ei perikunnan hoitajasta.

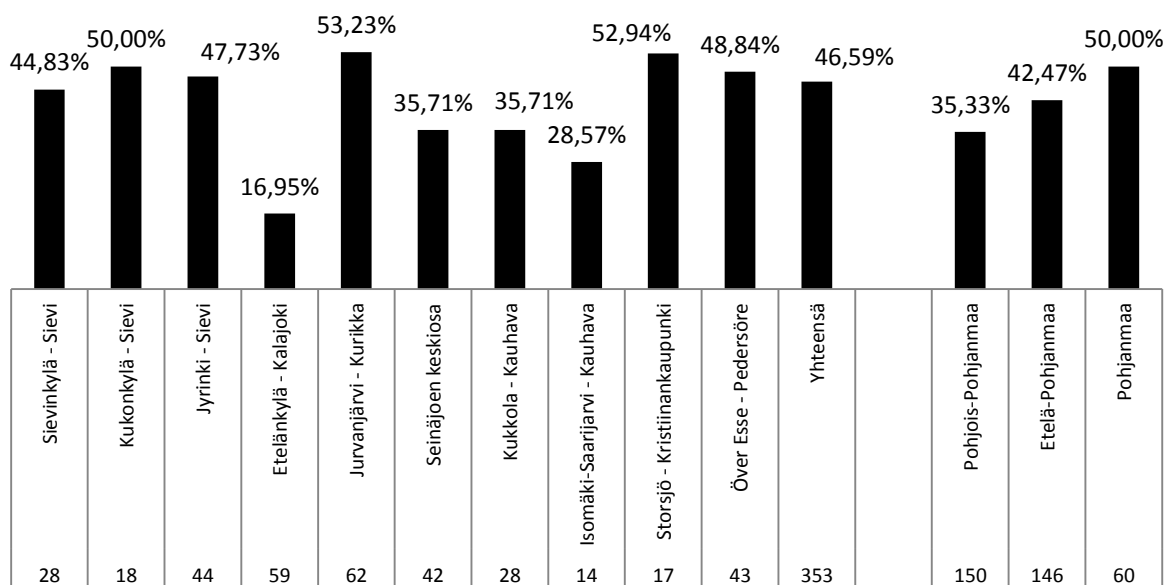
⁷² Epävarma yhteystieto tarkoittaa sitä, että tutkimuksen tekijällä ei ollut tietoa siitä, onko valittu henkilö osallistunut tilusjärjestelyyn.

8 Vastausten analysointi

Tässä osassa esitellään kyselytutkimuksissa saatuja vastausaineistoja, näiden yhteenvetoja sekä erikseen näiden keskinäisiä vertailuja.⁷³ Aineistot esitellään kyselykohtaisesti.

8.1 Maanomistajakyselyyn vastanneet

Maanomistajakyselyn lomakkeita lähetettiin yhteensä 353 osoitteeseen, joista yli 300:aan lähetettiin vastauskehoitus.⁷⁴ Vastauksia saatiin yhteensä 163 kappaletta. Saapuneiden vastausten ja lähetettyjen kyselylomakkeiden perusteella laskettiin vastausprosentti. Kokonaisvastausprosentti maanomistajakyselyssä oli keskimäärin 46,59 (Kaavio 4). Vastausprosentti voitiin jakaa myös tilusjärjestelyaluekohtaiseksi. Aluekohtaisesti Jurvanjärven vastausprosentti oli muihin alueisiin verrattuna korkein ja Kalajoen matalin.



Kaavio 4. Maanomistajakyselyn vastausprosentit ja kyselyyn osallistuneiden kokonaismäärät tilusjärjestelyalueen mukaan

Kun jätetään vastanneista pois myös ne, jotka vastasivat puutteellisesti monivalintakysymyksiin, vastausprosentti on 33,5. Toisaalta puutteellisesti kyselyyn vastannut vastasi usein avoimiin kysymyksiin.⁷⁵ Vastaajista 14 ilmoitti, ettei kuulunut tilusjärjestelyn kohde-ryhmään. Heistä 13 ei toiminut vuokranantajana ja yksi ei ollut lainkaan maanviljelijä. Kolme heistä oli vastannut kysymyksiin, vaikka ei ollut pellon vuokranantaja. Perikunnan yhteystietojen hankintaan liittyvät haasteet selittävät osin, miksi vastauksissa oli mukana myös muita kuin maanomistajia (Kaavio 3).

Analysointikelpoisia avoimia vastauksia oli 60 kappaletta. Vastaavasti analysointikelpoisia määrällisiä vastauksia oli kysymyksestä riippuen 56–108 kappaletta.

⁷³ Esittelyssä käytettiin apuna Microsoft Excel ja Visio ohjelmien työkaluja.

⁷⁴ Vastauskehoitus sisälsi kysymyslomakkeen saatekirjeineen, sekä uutena saatekirjeenä lyhyen vastauskehottuksen. Vastauskehoitus tehtiin suomeksi ja ruotsiksi. Vastauskehoitusta tehostettiin erillisellä käsin kirjoitetulla allekirjoituksella.

⁷⁵ Tällaisia vastauksia oli 40 kappaletta.

8.2 Maanomistajakyselyn taustatietoja

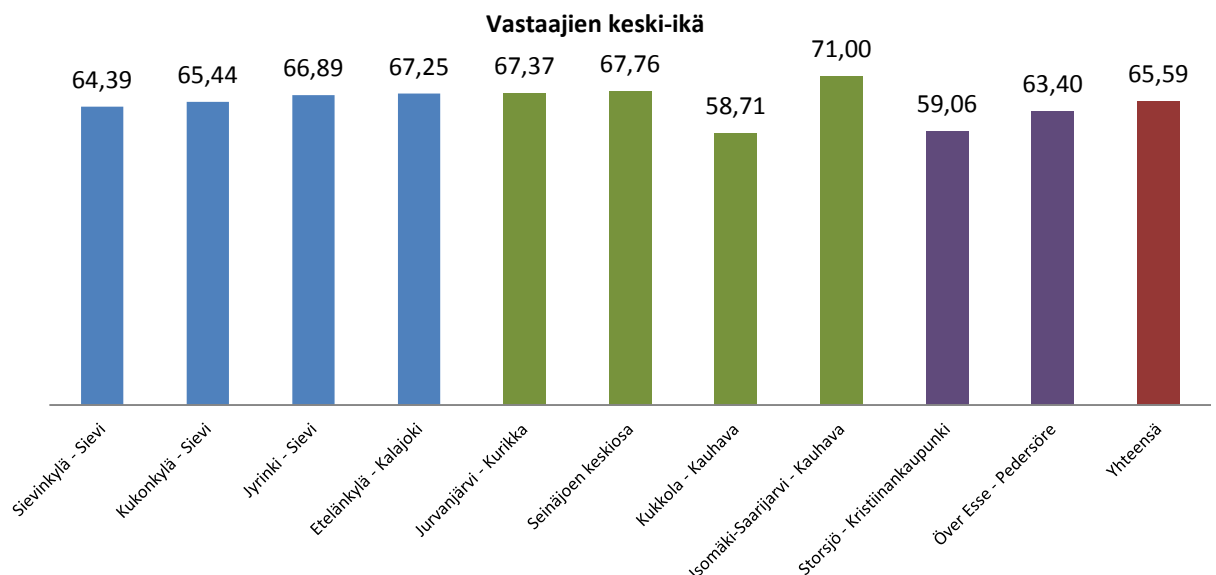
Osa kyselyn kysymyksistä koski taustatietoja. Taustatietoja kerättiin myös kyselyn yhteystietoja sisältävistä aineistoista eli IACS-peltolohkokisteristä ja VTJ-tietokannasta.

8.2.1 Yleisiä taustatietoja

IACS-aineistosta lasketuissa kokonais- ja vuokratpeltotoalan muutoksissa on nähtävissä erilaisia selkeästi toistuvia trendejä. Tilusjärjestelyalueella vuokrattu peltopinta-ala on säännönmukaisesti pienempi, kuin koko kunnan alueella. Samoin toimitusalueilla vuokratun peltopinta-alan suhde pienenee suhteessa kokonaispeltotoalaan, kun tarkastellaan tilannetta ennen ja jälkeen tilusjärjestelyn. Tilusjärjestelyalueista poiketen kuntien alueella vuokratpeltotoala on pysynyt tarkasteluajana suhteellisen tasaisena.⁷⁶ Tällöin vuokratun peltotoalan muutos ei selity sillä, että koko kunnassa olisi vuokrattu peltotoala vähentynyt selvästi. Vuokrattu peltotoala on pienentynyt vain tilusjärjestelyalueella. (Liite 7.)

Yhteystietojen perusteella, valittuihin tilusjärjestelyihin osallistuneet vuokranantajat saattoivat asua jopa satojen kilometrien päässä tiluksistaan, kuten pääkaupunkiseudulla tai jopa ulkomailla. Tämä johtuu siitä, että pellon vuokraus ei välttämättä edellytä maanomistajan asumista tilustensa läheisyydessä. Tästä huolimatta merkittävä osa vuokranantajista asui tilustensa läheisyydessä, usein jopa samassa kylässä.

Viljelijöiden keski-ikä oli vuonna 2011 Suomessa 51,4 vuotta (MTT 2011 s. 15). Tämä on noin kymmenen vuotta korkeampi, kuin keskimääräisen suomalaisen työikäisen miehen ja naisen keski-ikä vuonna 2007 (Myrskylä 2009). Tutkimuksen kohdealueiden vuokranantajien keski-ikä⁷⁷ VTJ:n tietojen mukaan on 65,5 vuotta. (Kaavio 5). Tämä on lähes 15 vuotta enemmän kuin maanviljelijöiden keski-ikä yleensä ja noin 25 vuotta enemmän, kuin keskimääräisen työikäisen väestön keski-ikä. Ikärakenteen erilaisuus vahvistaa olettaa, jonka mukaan vuokranantajat ovat Suomessa eläkkeelle jääneitä maanviljelijöitä.



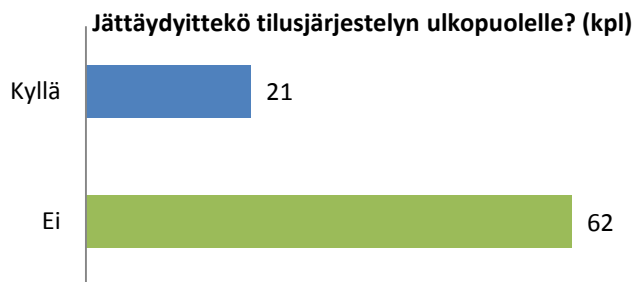
⁷⁶ Suhde ei ole muuttunut merkittävästi edes kuntaliitosten perusteella. Tällöin vierekkäiset liitoskunnat ovat olleet pellonkäytön osalta samankaltaisia.

⁷⁷ Keski-ikä on laskettu yhteystietojen hankkimisen yhteydessä, kesä-heinäkuussa 2013.

Kaavio 5. Vuokranantajien keski-ikä eri tilusjärjestelyalueilla ja kokonaisuudessaan.

8.2.2 Kysymyslomakkeen taustakysymykset

Ensimmäinen kysymys havainnollisti sitä, kuinka moni kysymykseen vastanneista todellisuudessa jäi tilusjärjestelyn ulkopuolelle.⁷⁸ Asiaa kysyttiin, koska näin varmistettiin tutkimuksen laadun paraneminen. Samalla kysymyksen avoimeen osaan oli mahdollista kirjoittaa kommentteja halusta jäädä ulkopuolelle tai hyvistä tilusjärjestelyä koskevista ennakkokäsityksistä. Tulokset osoittavat, että tilusjärjestelyn ulkopuolelle oli jäänyt noin neljännes kysymykseen vastanneista⁷⁹ (Kaavio 6).



Kaavio 6. Tilusjärjestelyn ulkopuolelle jättäytyneet ja mukana olleet vastausmäärän mukaan

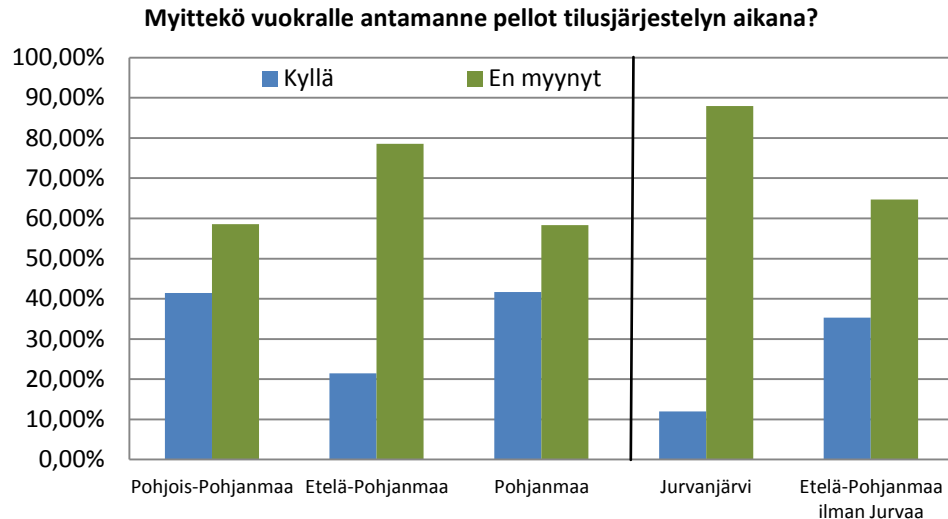
Vastaajilta kysyttiin myikö hän vuokralle antamansa pellot tilusjärjestelyn aikana.⁸⁰ Maakunnasta riippuen, vuokranantajista 23–40 % myi peltonsa tilusjärjestelyn aikana. (Kaavio 7).

Jurvanjärven tilusjärjestelyalueella vuokrapeltoja myytiin vain 12 % (Kaavio 7). Myytyjen peltomaiden määrä Jurvanjärven alueella oli merkittävästi pienempi kuin muilla tutkitavilla alueilla. Jurvanjärven vastaajat kommentoivat myymättömyyttä sillä, ettei myynnille ollut tarvetta tai ettei sitä ollut edes ajateltu. Poikkeama saattaa johtua tilusjärjestelyn tai alueen luonteesta, sillä Jurvanjärven alue on yhtenäinen ja entistä järvenpohjaa. Lisäksi vastausten perusteella Jurvanjärven alueen pellon euromääräinen hehtaarivuokra oli tutkittavien alueiden keskiarvoa parempaa.

⁷⁸ Kysymys: ”1. Jättäydys tilusjärjestelyn ulkopuolelle?” Kysymykseen vastattiin 83 kertaa.

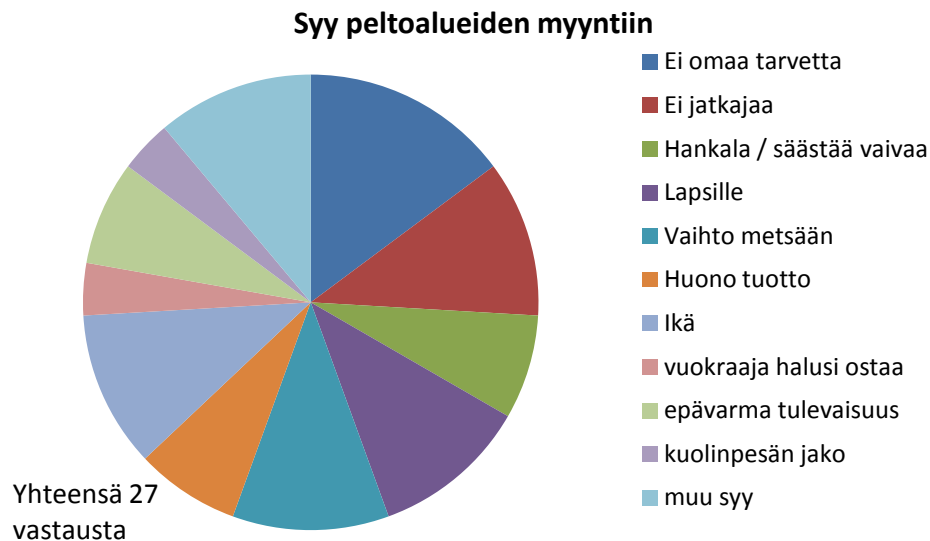
⁷⁹ Tilusjärjestelyn ulkopuolella olleet selittyivät JAKO:n geometri-rajauksen likimääräisyydellä.

⁸⁰ Kysymys: ”3. Myitkö vuokralle antamanne pellot tilusjärjestelyn aikana?” Kysymykseen vastattiin 108 kertaa, joista 36 myi peltonsa ja 72 ei myynyt pellojaan tilusjärjestelyn aikana, lisäksi 27 vastaajaa kertoi syyn pellon myynnille.



Kaavio 7. Tilusjärjestelyn aikana myydyt pellot⁸¹

Pellon myyntiin ei ollut yhtä tiettyä syytä, sillä pelloja myytiin esimerkiksi huonon tuoton seurauksena tai vaivan säästämiseksi. Myynnin lisäksi vuokranantajat olivat kiinnostuneita vaihtamaan tiluksensa metsään. (Kaavio 8.)



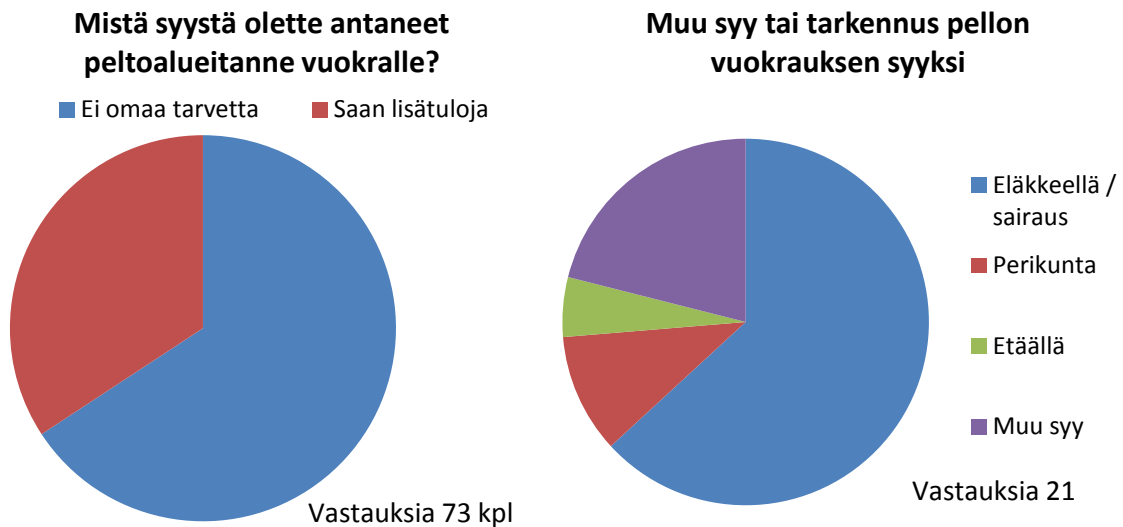
Kaavio 8. Syitä pellojen myymiselle tilusjärjestelyn aikana.

Maanomistajilta kysyttiin syitä pellon vuokraukselle.⁸² Suurin syy vuokraukselle oli se, että pelto olisi jäänyt tarpeettomaksi esimerkiksi maanomistajan luopuessa maatalouden harjoittamisesta tai pellon siirtyessä perikunnalle. Vain kolmannes ilmoitti pellonvuokra-

⁸¹ Jurvanjärven poikkeuksellinen vastausten jakautuminen on vaikuttanut koko maakuntaan. Esityksessä on otettu huomioon Jurvanjärvi erillisenä alueena, samoin Etelä-Pohjanmaa ilman Jurvanjärven aluetta.

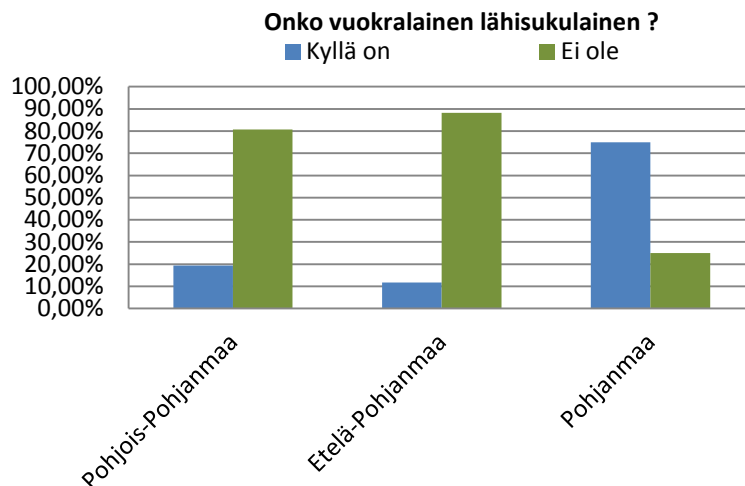
⁸² Maanomistajilta kysyttiin syitä pelloalueidensa vuokraukseen. Tähän kysymykseen annettiin valmiin vastausvaihtoehdot, joista 48 vastasi, ettei pellolle ole omaa tarvetta ja 25 vastasi, että saa pellonvuokrauksesta lisätuloja. Lisäksi 21 vastaajaa kertoi muun syyn vuokraukselle.

uksen syyksi lisätulojen saannin. Näin ollen peltojen vuokraus puhtaassa sijoitusmielessä ei ole yleisin syy, ainakaan toistaiseksi. (Kaavio 9.)



Kaavio 9. Syy pelloalueiden vuokraukseen

Vuokranantajilta kysyttiin, onko pelto vuokrattuna lähisukulaiselle.⁸³ Lähisukulaisella tarkoitettiin esimerkiksi lasta, lapsenlasta, sisarusta tai vanhempaa. Pelto oli vuokrattu lähisukulaiselle 10–20 %:ssa tapauksista Etelä- ja Pohjois-Pohjanmaan alueella. Pohjanmaan maakunnassa tilanne oli toinen: pelto oli vuokrattu useammin lähisukulaiselle. (Kaavio 10.)



Kaavio 10. Vastaukset maakunnittain kysymykseen siitä, onko pellonvuokraaja maanomistajan lähisukulainen.

Maanomistajilta kysyttiin tilusjärjestelyn vaikutuksia pellonvuokrasopimukseen. Pääsääntöisesti pellonvuokra oli vastaushetkellä pysynyt tilusjärjestelyn jälkeen samana. Vain viidenneksellä vastaajista se oli noussut. Vastaavasti pellonvuokrauksen kysyntä on pääsääntöisesti pysynyt samana ja noussut viidenneksellä vastaajista. Yli 40 prosentilla oli edelleen voimassa tilusjärjestelyn aikainen pellonvuokrasopimus. (Liite 6.) Pellonparannustöiden

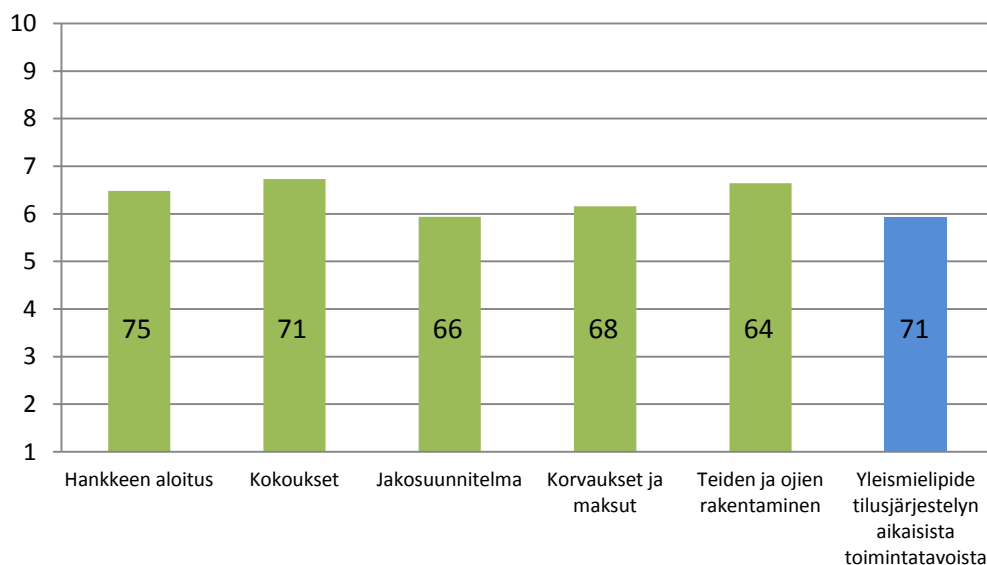
⁸³ Kysymys: ” Onko vuokralainen lähisukulainen?” Tähän kysymykseen vastattiin yhteensä 81 kertaa.

kustannukset oli sovittu hieman useammin vuokralaiselle kuin vuokranantajalle. Noin neljännes jakoi kustannukset.

8.3 Vastaajien kokemukset

Kokemusta kuvaavia kysymyksiä olivat ne, joissa kysyttiin vastaajan omaa subjektiivista kokemusta. Vastaajien subjektiivista kokemusta kysyttiin tilusjärjestelyn eri vaiheista, kustannusten jaottelusta, vuokralaisen asemasta ja vuokratulojen riittävydestä kustannusten kattamiseksi. Lisäksi vuokranantajilta kysyttiin, kuinka he kokivat tilusjärjestelyn lopputuloksen.⁸⁴ Vastaajan kokemusta kuvasi näin vastaajan itse valitsema numeroarvo kymmenportaisella asteikolla. Skaalassa numero yksi kuvasi negatiivisinta kokemusta ja numero kymmenen positiivisinta kokemusta.⁸⁵ Näistä numeroarvoista laskettiin keskiarvo. Tämän keskiarvon perusteella arvioitiin vastaajien tyytyväisyyttä tai tyytymättömyyttä.

Kokemukset tilusjärjestelyn eri vaiheista sijoittuivat noin numeroarvon kuusi ja seitsemän välille. Tämä tarkoittaa, että arvot olivat hieman keskitason yläpuolella, eli keskimäärin vastaajat olivat kohtuullisen tyytyväisiä.⁸⁶ Selvimmin tyytyväisiä oltiin hankkeen aloitukseen ja kokouksiin. Hieman vähemmän tyytyväisiä oltiin jakosuunnitelmaan sekä tilusjärjestelyn toimintatapoihin yleisesti. (Kaavio 11.) Vastausten keskiarvo ei kerro tulosten hajaantumisesta. Esimerkiksi jakosuunnitelman ja kustannusten osalta vastaukset olivat selvimmin joko positiivisia tai negatiivisia.



Kaavio 11. Kyselyn vastausten keskimääräiset arvot tilusjärjestelyn eri vaiheista sekä kysymyskohtaiset vastausmäärät palkkien sisällä.

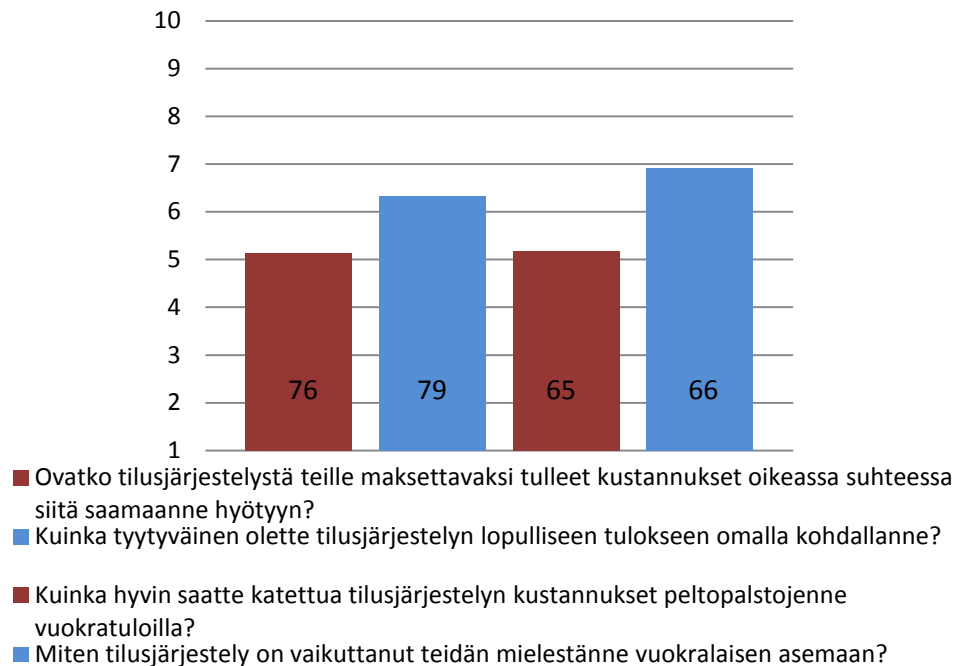
Vastausten perusteella tilusjärjestelyn lopulliseen tulokseen oltiin kohtuullisen tyytyväisiä. Tilusjärjestelyn kustannusten kohtuullisuutta ja vuokratulojen kykyä kattaa näitä kustan-

⁸⁴ Kyseiset kysymykset sijoittuivat osioihin 4,5,7 ja 8

⁸⁵ Skaalan numeroarvot sanallisina; 1. Erittäin tyytymätön, 2. Selvästi tyytymätön, 3. Tyytymätön, 4. Jokseenkin tyytymätön, 5. Hieman tyytymätön, 6. Hieman tyytyväinen, 7. Jokseenkin tyytyväinen, 8. Tyytyväinen, 9. Selvästi tyytyväinen, 10. Erittäin tyytyväinen.

⁸⁶ Numeroarvoja 6 ja 7 voidaan pitää kohtuullisina, ne eivät ilmaise voimakasta tyytymättömyyttä, eivätkä täysin neutraalia arvoa.

nuksia ei ole pidetty selvästi riittämättöminä tai riittävinä. Keskimäärin vuokralaisen asemaa tilusjärjestelyssä pidettiin hyvänä.⁸⁷ (Kaavio 12.)



Kaavio 12. Kaikkien vastausten keskimääräiset arvot tilusjärjestelyn kustannuksista, tilusjärjestelyn tuloksesta sekä vuokralaisen asemasta sekä kysymyskohtaiset vastausmäärät palkkien sisällä.

8.4 Avoimet vastaukset

Vastauslomakkeista 40 sisälsi yksinomaan tai lähes yksinomaan avoimia vastauksia. Vastauksissa käsiteltiin esimerkiksi syitä siihen, miksi kaikkiin kysymyksiin ei vastattu tai eriteltiin kokemuksia tilusjärjestelystä. Jotkin näistä kommenteista olivat selkeästi arvottavia.

Kysymyslomakkeen lopussa oli kokonaan avoin kysymys, jossa vastaajaa pyydettiin kommentoimaan vuokranantajan asemaa yleisesti.⁸⁸ Näille vastauksille määriteltiin kuvaavien numeroarvo viisiportaiselta asteikolta, jos ne tulkittiin vuokranantajan asemaa tilusjärjestelytoiminnassa arvioiviksi.⁸⁹ Taulukossa esitellään malliesimerkkejä siitä, kuinka vastauksia tulkittiin. (Taulukko 2.)

⁸⁷ Kysymyksissä käytettiin asteikkoa 1-10, jossa yksi on huonoin arvo ja kymmenen on paras arvo, keskiarvon ollessa 5,5.

⁸⁸ Kysymysosio 9. *MUITA KOMMENTTEJA*. Jossa kysymys: *Onko teillä muuta kommentoitavaa tilusjärjestelytoimista, liittyen teidän asemaanne?*

⁸⁹ Asteikolla negatiivisin arvo oli -2 ja positiivisin arvo 2, arvon nolla ollessa neutraali tai vastaus ei ollut muutoin yksiselitteisesti negatiivinen tai positiivinen. Arvioiviksi luokiteltavia avoimia vastauksia oli yhteensä 28 kappaletta.

Taulukko 2. Esimerkkejä vastausten numeroarvon määrittämisestä.

Arvo -2: (erittäin negatiivinen)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ”Perseestä koko homma! Ja syvältä” (suurella tekstillä) ▪ ”Pienen maanomistajan ääntä ei kuultu eikä kunnioitettu. HÄVETKÄÄ!”
Arvo -1: (jokseenkin negatiivinen)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ”Palstan paikka vaihtui huonommaksi ja siirrosta tuli vielä lasku” ▪ ”Mera trafik fram och tillbaka.”⁹⁰
Arvo 0: (ei vahvaa tai yksiselitteistä kantaa)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ”Mieluummin olisin kuitenkin pitänyt ennen järjestelyä hallussani olleet maat” ▪ ”Tosin nyt jäljestä päin ajatellen, kyllä se hyväkin oli”
Arvo 1: (jokseenkin positiivinen)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ ”Hyvää sanottavaa” ▪ ”Ei valittamista, tilusjärjestelyssä on tila viljelty helpommin” ▪ ”Ei moittimista” (Jälkimmäinen lause alleviivattu ja isolla)
Arvo 2: (vahvasti positiivinen)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ -

Arvioitujen vastausten keskiarvo sijoittui jokseenkin negatiivisen ja arvon nolla välille (-0,82). Arvion tulkinassa on huomattava, että avoimen vastauksen antaneet vastasivat vaihtelevasti määrällisiin monivalintakysymyksiin. Lisäksi monivalintakysymysten vastauksista poiketen, tulokset ovat arvioituja. Luokittelu on näin ollen vain suuntaa-antava.

Avoimet vastaukset voidaan lisäksi teemoitella. Tällöin vastausaineistosta nähdään asiat, jotka toistuvat siinä usein. Kun samat teemat toistuvat useamman kerran, kyse ei ole enää yksittäisen vastaajan kokemuksesta. Taulukossa on havainnollistettu, kuinka vastauksia on teemoiteltu. (Taulukko 3.)

⁹⁰ Tämä on vapaasti suomennettuna: ”Enemmän liikennettä edestakaisin.”

Taulukko 3. Taulukossa esitellään maanomistajakyselyn avointen vastausten eri teemoja ja niihin liittyviä vastauksia. Värit edustavat vastausaineistossa käytettyä koodaustapaa.

Maanomistajan asema:
1. Suurten maanomistajien etu
<ul style="list-style-type: none"> "Pienen maanomistajan ääntä ei kuultu eikä kunnioitettu." "När skiftet startades så sas det att: Alla markägare behandlas lika. Men som alltid är de största med mycket som bestämmer (Tillika stora i mun)"⁹¹ "Tästä järjestelystä on ollut varmasti hyötyä muille joilla on ollut useampia palstoja. Mutta tällaisella pienen palstan omistajalla = voitte itse päätellä. Kiitos."
2. Äänekkäiden asianosaisten etu
<ul style="list-style-type: none"> "Koväänisimmät maanomistajat pärjäävät parhaiten toimituksissa"
3. Aktiiviviljelijän etu
<ul style="list-style-type: none"> "Pienellä tilallisella, jolla pellot on jo vuokrattu ei ole mitään vaikuttamisen mahdollisuuksia. "Aktiiviviljelijä" on se, jonka etua vain ajetaan"
Perikunnat:
1. Perikuntia kuunneltava
<ul style="list-style-type: none"> "Enemmän tietoa esim. perikunnille kaikista mahdollisuuksista koskien esim. myyntiä, valitusaikoja. (monelle varsinkin naispuolisille aivan uutta, tavallisetkin maa-asiat.)" "Itse koimme tullemme väärin kohdelluksi tie-asian vuoksi." "Jokaiselle pöytäkirja kaikista kokouksista eihän jokaiseen kokoukseen voi osallistua, itse asun aivan muualla."
Jaon tuloksista muuta
1. Jaon tulos huono
<ul style="list-style-type: none"> "Yritetään väkisin viedä perintömaat ja talo." "Tonttimaaksi säästettyä keskustan liepeillä. Tilalle jotain risukkoa syrjäkylältä."
2. Jaon tulos hyvä
<ul style="list-style-type: none"> "Ei valittamista, tilusjärjestelyssä on tila viljelty helpommin" "Kokonaisuutena etua, mutta on hyvin tapauskohtaista" "Ja kyllä järjestely kaikkia hyödyttää."
Pakkotoimenpiteet
1. Pakkotoimenpide ja lupaukset pitämättä
<ul style="list-style-type: none"> "Annettuja lupauksia ei pidetty, sovittiin toisin ja toimittiin toisin" "Uusjakoon oli pakko liittyä, koska haluttiin maksumiehiä. Vastustamme pakkoliitoksia." "Vapaaehtoinen tilusjärjestely kannatettavaa ei niin että kaikki tilat ja rajat uudistetaan."
Mukauttamistoimet
1. Kuivatusverkko, salaojitus; tiestö
<ul style="list-style-type: none"> "Saatiin uudet salaojat, mutta toimivatko ne." "Valtaojien putkitus liikapienillä putkilla haittaa vesienjuoksua jokeen."
Muu kommentti tai tarkennus
<ul style="list-style-type: none"> "Meillä on perinnönjako menossa ei ole tietoa kenelle maat jää." "Du kommer att få en fin utbildning! Jag önskar dig lycka och framgång!"
Myyty
<ul style="list-style-type: none"> "Pellot myytiin tilusjärjestelyn aikana, joten osa kysymyksistä oli sellaisia, että ne jäivät vastaamatta."
Ei vuokranantaja, maanomistaja tai tilusjärjestelyssä
<ul style="list-style-type: none"> "Har icke heller arrenderat åkermark av någon." "Oon aikanaan kuulunut Sievinkylän uusjakoalueeseen ja en tiedä Kukonkylän jaosta mitään."

⁹¹ Kommentti vapaasti suomentaen: "Kun jako alkoi niin sanottiin, että: Kaikkia maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti. Mutta kuten aina, suurimmalla on eniten merkitystä (Samalla koväänisiä)."

Avointen vastausten osalta esiin nousseet teemat muistuttavat aiheita, joita peltoalueitaan itse käyttävä maanomistaja saattaisi ottaa esille. Aineistossa toistuivat aiheet suurten maanomistajien eduista sekä kuivatusverkon osalta. Mukauttamistoimista erityisesti tiestön parantamista arvostettiin. Toisaalta salaojien ja muun kuivatusverkon osalta pelkona oli, ettei kuivatus toimi ja vesi jää pelloille. Vastaajilla oli huolia pakkotoimista, ja osassa vastauksista muisteltiin vanhoja 1900-luvulla puolella tehtyjä uusjakoja. Erityistä on se, että perikuntien asemaan kiinnitettiin huomiota. Toivottiin, että tiedotus perikunnan jäsenille olisi tehokkaampaa. Samoin koettiin, että aktiiviviljelijää suositaan. Kokonaisuudessaan avoimet vastaukset osoittavat, että tilusjärjestelytoimista on vuokranantajalle hyötyä, mutta että niissä on myös parantamistarpeita vuokranantajan kannalta.

8.5 Vastausten jaottelu

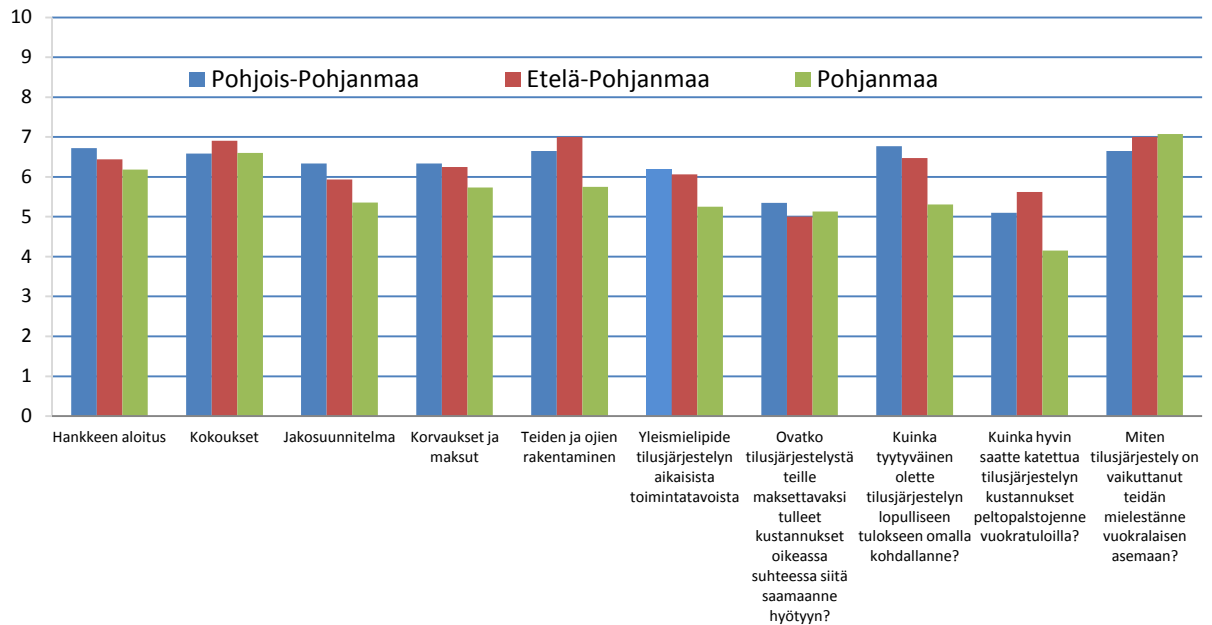
Maanomistajakyselyn tuloksia on havainnollistettu erilaisilla vastausten jaotteluilla. Vastauksia jaoteltiin eri ryhmiin valitun taustatiedon tai kokemuksen perusteella.

8.5.1 Alueellinen jaottelu

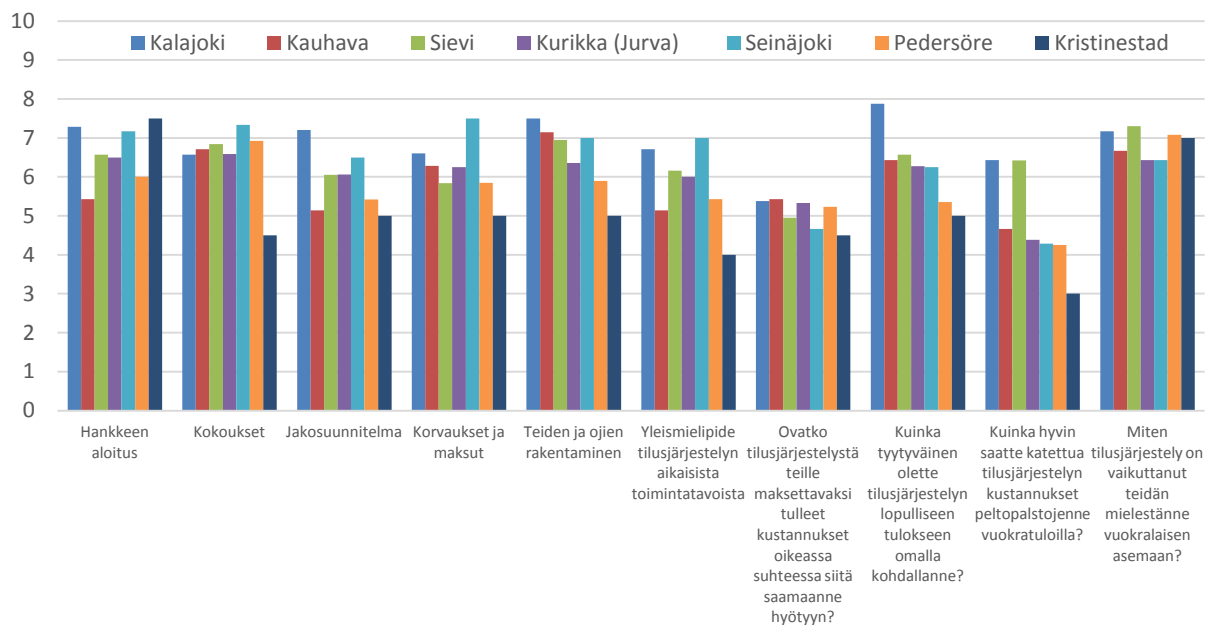
Alueellinen jaottelu tarkoitti vastausten jakamista tilusjärjestelyn sijaintikunnan tai maakunnan perusteella. Maakunnittain vastaajien kokemuksissa ei ollut suurta eroa. Kokemusten perusteella tilusjärjestelyn kustannuksia on saatu katettua vuokratuloilla parhaiten Etelä-Pohjanmaalla, jossa myös pellon vuokrataso on korkeampi. Pohjois-Pohjanmaalla⁹² vastaukset olivat keskimäärin positiivisempia kuin muualla. Kokonaisuudessaan Pohjois- ja Etelä-Pohjanmaan välillä ei ole tuloksissa suuria eroja. Pohjanmaan maakunnassa jakosuunnitelmaan sekä teiden ja ojien rakentamiseen on oltu muita maakuntia tyytymättömämpiä. Pohjanmaalla vuokratulojen kattavuutta on lisäksi pidetty kohtuullisen heikkona.⁹³ Vastaukset tosin olivat keskenään yhtenevämpiä Pohjanmaan maakunnassa, ja skaalan ääripäitä käytettiin vastauksissa muita maakuntia vähemmän. (Kaavio 13.) Kunnittain positiivisimpia vastausarvoja annettiin Kalajoella, Sievissä ja Seinäjoella, negatiivisimpia Kristiinankaupungissa (Kaavio 14).

⁹² Kalajoen vähäisen vastausprosentin johdosta Pohjois-Pohjanmaan tuloksia edustavat ensisijassa Sievin alueen järjestelyt.

⁹³ Numeroarvon 4 (Jokseenkin tyytymätön) ja 5 (Hieman tyytymätön) välisiä arvoja voidaan pitää kohtuullisen tyytymättöminä.



Kaavio 13. Maanomistajien keskimääräistä kokemusta kuvaavien vastausten erot maakunnittain



Kaavio 14. Maanomistajien keskimääräistä kokemusta kuvaavien vastausten erot kunnittain

Kokonaisuudessaan vain noin kolmannes vastaajista oli mukana tilusjärjestelyssä omasta tahdostaan ja kolmannes vasten tahtoaan. Jäljelle jäävälle osalle ei ollut merkitystä, olivatko he mukana tilusjärjestelyssä vai eivät.⁹⁴ Vastausten osuudet vaihtelevat maakunnittain. Pohjanmaan maakunnassa tilusjärjestelyssä oltiin useammin mukana omasta tahdosta, kun Etelä-Pohjanmaalla tilusjärjestelyssä oltiin mukana useimmiten vastentahtoisesti (Liite 5.1). Etelä-Pohjanmaa myös erottuu jaottelussa korkeimman pellon hehtaarivuokran joh-

⁹⁴ Kysymys: ”Tilusjärjestelyn aikaiset vaiheet: Olitteko mukana tilusjärjestelyssä?” ”Omasta tahdostanne/ Vasten tahtoanne/ Ei merkitystä.” Vastaajista 28 oli mukana omasta tahdostaan, 25 vasten tahtoaan sekä 28 vastasi, ettei ole merkitystä oliko hän mukana vai ei

dosta (Liite 5.2). Pohjois-Pohjanmaalla huomattavaa on tilusjärjestelyn ulkopuolelle jääneiden määrä.⁹⁵ Uusia vuokrasopimuksia on tehty erityisesti Pohjanmaalla. Lisäksi uudet sopimukset ovat olleet vuokranantajan kannalta pääosin entisen kaltaisia joka maakunnassa. (Liite 5.3.)

Vuokranantajilta kysyttiin perusparannusten kustannusten jakamisesta.⁹⁶ Maanomistajakyselyn perusteella kustannukset on maakunnasta riippuen jaettu eri tavalla. Esimerkiksi Pohjois-Pohjanmaalla vuokralainen on usein vastannut perusparannusten kustannuksista. Pohjanmaalla tilanne on päinvastainen vuokranantajan vastatessa pääosin kustannuksista. (Liite 5.4.)

8.5.2 Jaottelu vastaajan kokemuksen perusteella

Kysyttäessä tilusjärjestelyn kokonaistyytyväisyyttä⁹⁷ vastaajat jaettiin kahteen ryhmään. Skaalalle 1–5 sijoittuneet vastaukset tulkittiin negatiivisiksi ja skaalalle 6–10 sijoittuneet positiivisiksi.

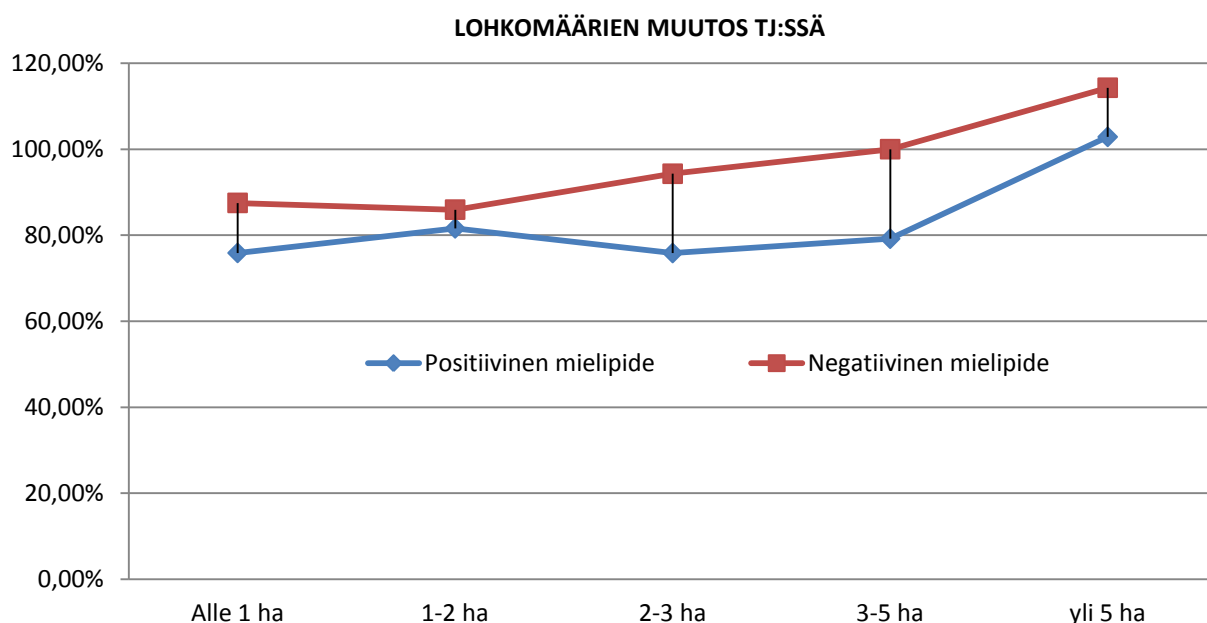
Vastaajilta kysyttiin lohkolukumääriä ennen ja jälkeen tilusjärjestelyn. Näistä laskettiin lohkolukumäärien muutos tilusjärjestelyn aikana. Suurten, yli viiden hehtaarin lohkojen määrä on kasvanut selvästi enemmän negatiivisesti vastanneilla kuin positiivisesti vastanneilla. Vastaavasti tällä ryhmällä pienten, alle kolmen hehtaarin peltolohkojen määrä ei ole vähentynyt yhtä paljon kuin positiivisesti vastanneilla. Tällöin negatiivisesti vastanneiden ryhmä on saanut jaon tuloksena enemmän suuria peltolohkoja. (Kaavio 15.) Kun katsotaan pelkkiä lohkomääriä, negatiivisesti vastanneiden ryhmällä näyttää olleen jo ennen tilusjärjestelyä vähemmän pieniä peltolohkoja, kuin positiivisesti vastanneilla (Kaavio 16). Negatiivisesti vastannut on näin ollen saattanut kokea, ettei saa riittävästi hyötyä tilusjärjestelystä.

Erot kokemusten jakautumisessa saattanevat selittyä odotuksilla tilusjärjestelyn tuloksista. Koska lähtötilanne on negatiivisesti vastanneilla pienten lohkojen lukumäärän osalta jo parempi, ei tilusjärjestelyllä saada aikaan muutosta, jollaista negatiivisesti vastanneet ovat voineet odottaa. Tutkimuksen rajauksen johdosta maanomistajalle koituvien todellisten kustannusten vertailua ei tässä mitattu. Tutkimuksessa ei myöskään mitattu maan laatua tai sijaintia, joten kyseiset tekijät jäivät päättelyn ulkopuolelle.

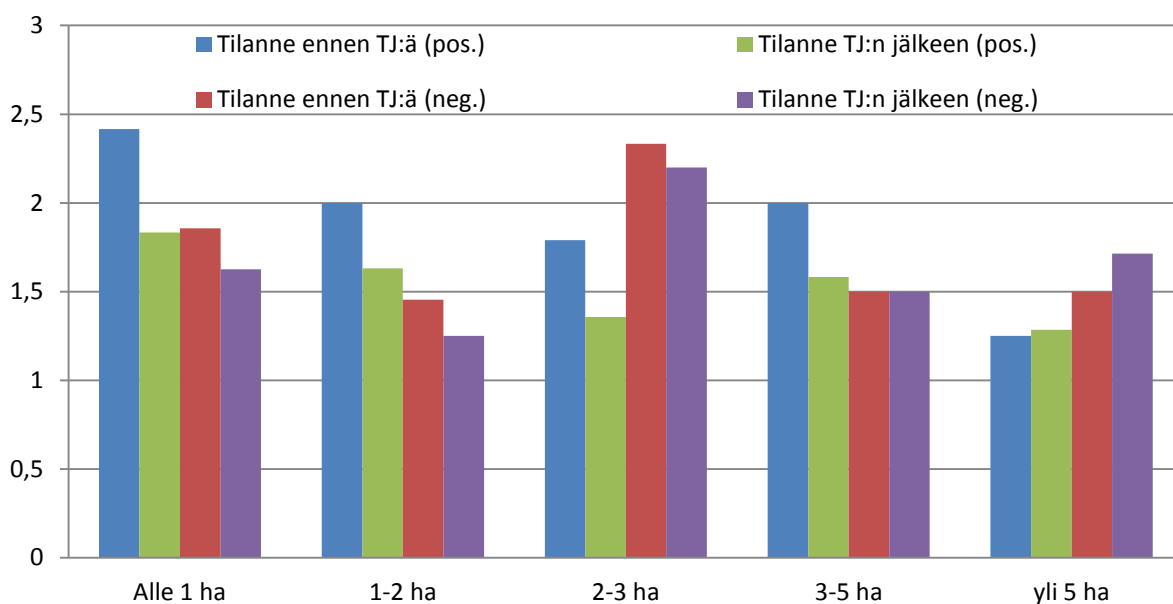
⁹⁵ Tulokset kertovat osaltaan alueellisista menettelytavoista, jossa Pohjois-Pohjanmaalla toimitusaluetta saatetaan rajata muita useammin asianosaisten toiveiden perusteella. Menettely vahvistettiin paikallisilta asiantuntijoilta (OK muistio 2013c).

⁹⁶ Maanomistajakyselyssä kysymykseen vastasi noin 70 vastaajaa, näistä 11 tapauksessa kustannuksista ei sovittu.

⁹⁷ Kysymys: ”*Kuinka tyytyväinen olette tilusjärjestelyn lopulliseen tulokseen omalla kohdallanne*”, jossa vastausvaihtoehtoina oli kymmenenportainen skaala, (1-10). Kysymykseen vastasi 79 vastaajaa, joista 29 vastasi negatiivisesti ja 50 positiivisesti.



Kaavio 15. Maanomistajan ilmoittamien lohkolukumäärien muutos eri lohkokokoluokissa tilusjärjestelyn seurauksena, jaoteltuna eri vastaajaryhmien perusteella.



Kaavio 16. Maanomistajien ilmoittamat keskimääräiset lohkolukumäärät ennen ja jälkeen tilusjärjestelyn, jaoteltuna eri vastaajaryhmien perusteella.

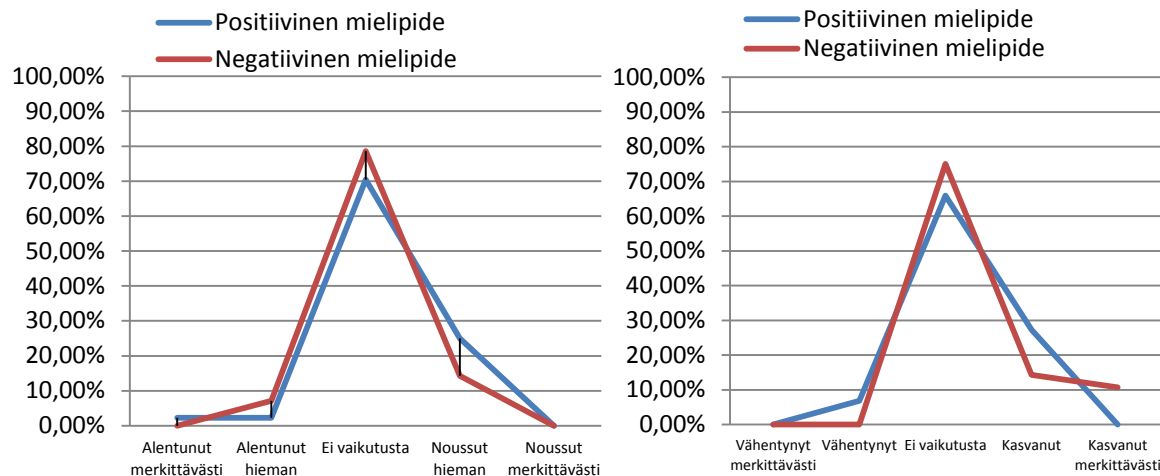
Vertailtaessa pellon vuokrahinnan⁹⁸ ja kysynnän⁹⁹ muutoksia positiivisesti ja negatiivisesti vastanneiden kesken ei vastaajaryhmien välillä ole selkeää eroa (Kaavio 17). Vuokrataso ja kysyntä ovat kasvaneet vain hieman enemmän positiivisemmin vastanneilla kuin negatiivi-

⁹⁸ Kysymys: ”Onko pellon vuokra alentunut tai kasvanut?” Vastauksia 77 kappaletta.

⁹⁹ Kysymys: ”Onko pellonvuokituksen kysyntä kasvanut vai vähentynyt?” Vastauksia 76 kappaletta.

sesti vastanneilla. Pieni ero vastaajaryhmien välissä voi tarkoittaa sitä, että vastaajan kokemuksiin ovat vaikuttaneet muut seikat, kuten odotukset tilusjärjestelyn vaikutuksista.

Pellonvuokran muutos tilusjärjestelyn vaikutuksesta Pellonvuokrauksen kysynnän muutos tilusjärjestelyn vaikutuksesta



Kaavio 17. Pellon vuokrahinnan ja vuokrauksen kysynnän muutokset positiivisesti ja negatiivisesti vastanneiden mukaan jaoteltuna.

Vastausten perusteella,¹⁰⁰ molemmissa ryhmissä, noin 90 % vastaajista koki tilusjärjestelyn jälkeisten vuokrasopimusten olevan heidän etujensa kannalta entisen kaltaisia. Samoin, jos vuokrasuhde oli päättynyt tilusjärjestelyn jälkeen,¹⁰¹ uusia vuokrasopimuksia oli tehty noin 40 %:ssa tapauksista riippumatta vastaajaryhmästä. Kokonaisuudessaan muutokset pellon vuokrahinnoissa, kysynnässä tai sopimuksissa ovat vähäisiä. Tämä saattaa johtua siitä, että tilusjärjestelyn aikaiset vuokrasopimukset ovat edelleen voimassa tai uusien vuokrasopimusten vaikutus ei vielä näy.

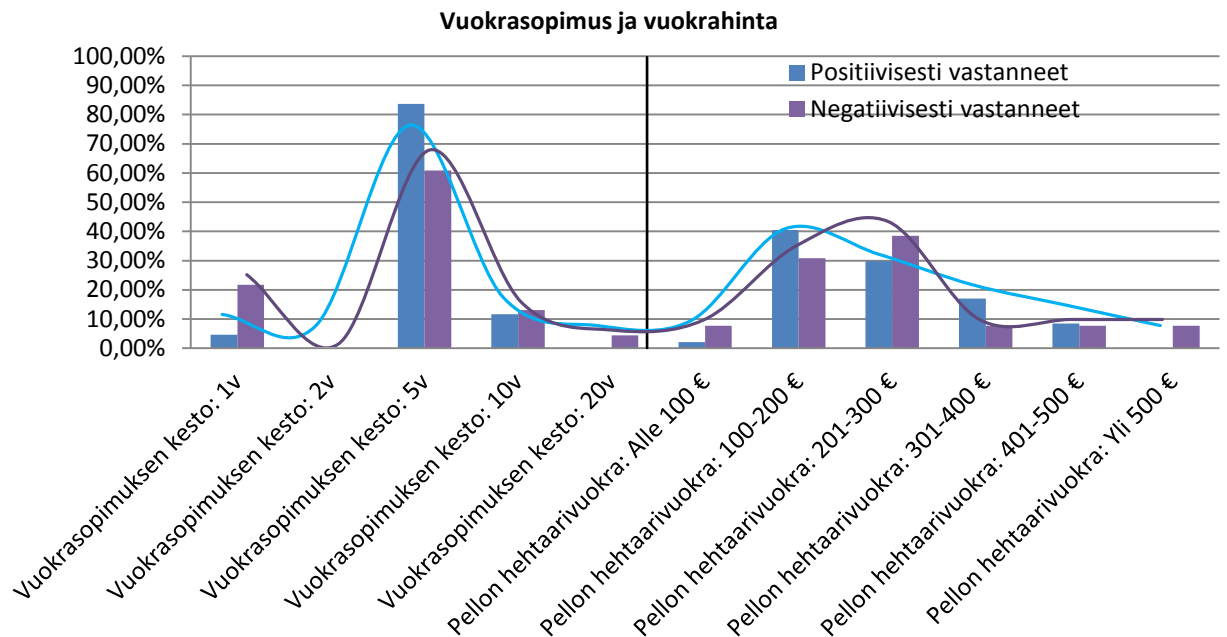
Vuokratason ja kysynnän muutosten lisäksi pellon tosiasiallista vuokrausaikaa¹⁰² ja hehtaarivuokraa¹⁰³ kysyttiin. Negatiivisemmin vastanneiden kohdalla, pellon hehtaarivuokrat painottuvat korkeampiin vuokrahintoihin kuin positiivisesti vastanneilla. Positiivisesti vastanneilla vuokrasopimukset painottuivat lähes kokonaan 5 vuoden sopimuksiin. (Kaavio 18.) Tämä tarkoittaa että ne, jotka saivat paremman vuokrahinnan pelloistaan, olivat useammin tyytymättömämpiä kuin muut vuokranantajat.

¹⁰⁰ Kysymys: ”Ovatko tilusjärjestelyn jälkeen tehdyt vuokrasopimukset teidän etujenne kannalta?” Vastauksia 68 kappaletta.

¹⁰¹ Kysymys: ”Jos vuokrasuhde on päättynyt tilusjärjestelyn jälkeen, onko uusia vuokrasopimuksia tehty?” Vastauksia 56 kappaletta.

¹⁰² Kysymys: ”Kuinka pitkiä ovat solmitut vuokrasopimukset keskimäärin?”

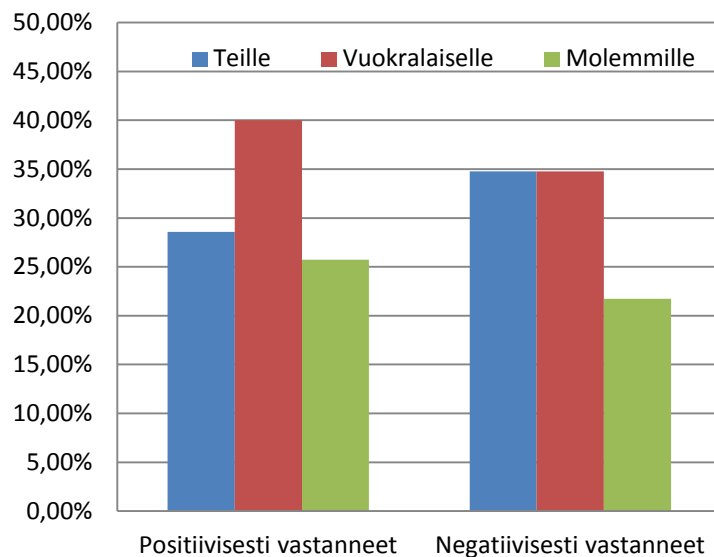
¹⁰³ Kysymys: ”Arviolta mihin hintaluokkaan peltonne hehtaarivuokra keskimäärin kuuluu?”



Kaavio 18. Vuokrasopimuksen kesto vuosina ja pellon hehtaarivuokran määrä euroissa. Painotusta on kuvattu käyrän avulla.

Vastaajilta kysyttiin pellon parannustöiden kustannusten jakamisesta.¹⁰⁴ Kustannusten jakamisessa oli eroja vastaajaryhmiä välillä. Positiivisesti vastanneilla vuokralainen vastasi useammin pellon kustannuksista kuin vuokranantaja. (Kaavio 19.)

Pellon mahdollisten perusparannuskustannusten jakautuminen

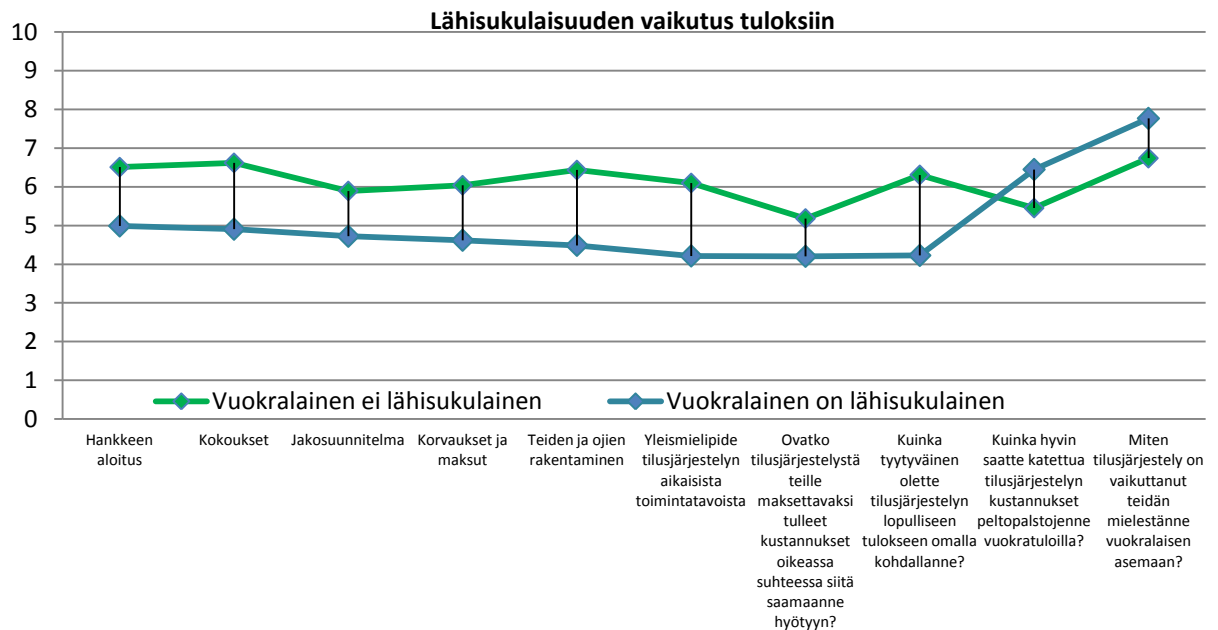


Kaavio 19. Kysymys siitä, kelle pellon mahdollisten perusparannustöiden kustannukset kuuluvat, verrattuna eri vastaajaryhmien kesken.

¹⁰⁴ Kysymys: ”Oletteko sopineet, kelle pellon mahdolliset parannustyöt kustannuksineen kuuluvat?” Kysymykseen vastattiin 76 kertaa.

8.5.3 Muu jaottelu

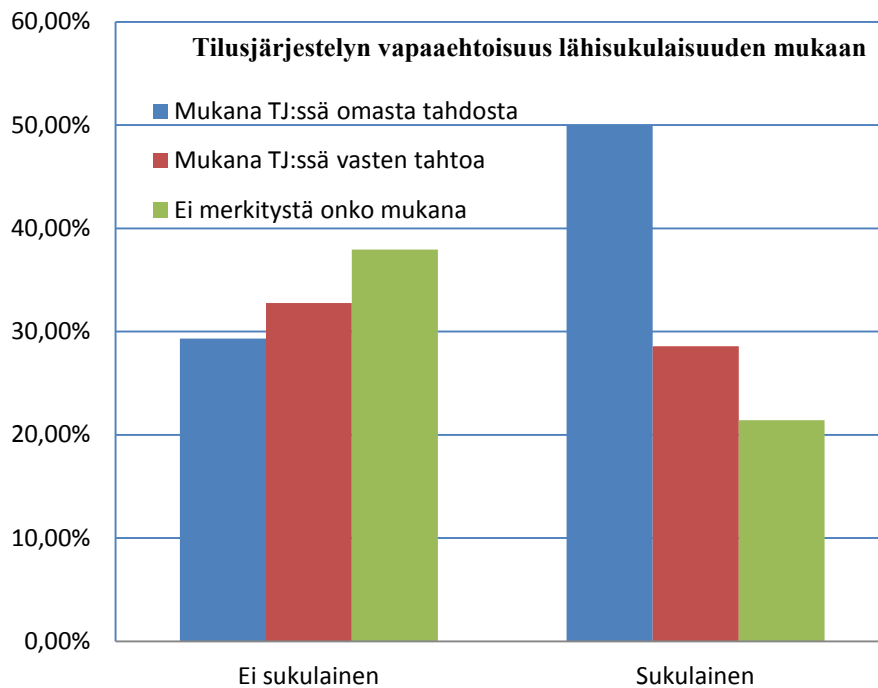
Maanomistajakyselyn vastauksia jaoteltiin myös muiden taustatietojen avulla. Jaottelulla saatiin erittely vastauksista pellonvuokrauksen osapuolten sukulaissuhteen mukaan. Kun pellonvuokraaja ja vuokranantaja eivät olleet keskenään lähisukulaisia, olivat kokemukset keskimäärin positiivisempia. Toisaalta silloin kun vuokralainen oli lähisukulainen, pellon vuokratuloihin tilusjärjestelykulujen kattamiseksi sekä vuokralaisten asemaan oltiin tyytyväisempiä, kuin jos vuokralainen ei ollut sukulainen. (Kaavio 20.)



Kaavio 20. Lähisukulaisuuden vaikutus tilusjärjestelyn aikaisiin vaiheisiin, toteutuksiin sekä kustannuksiin ja vuokralaisen asemaan.

Vuokrasopimukset olivat lähisukulaisten kesken useammin lyhyempiä ja pellon hehtaari-vuokra oli pienempi, kuin niillä pellonvuokran osapuolilla, jotka eivät olleet lähisukulaisia. Samoin vuokranantajat olivat tasapuolisempia tilusjärjestelyn hyödyn ja pellon parantamiskustannusten jakamisen suhteen vuokralaisen ollessa lähisukulainen.

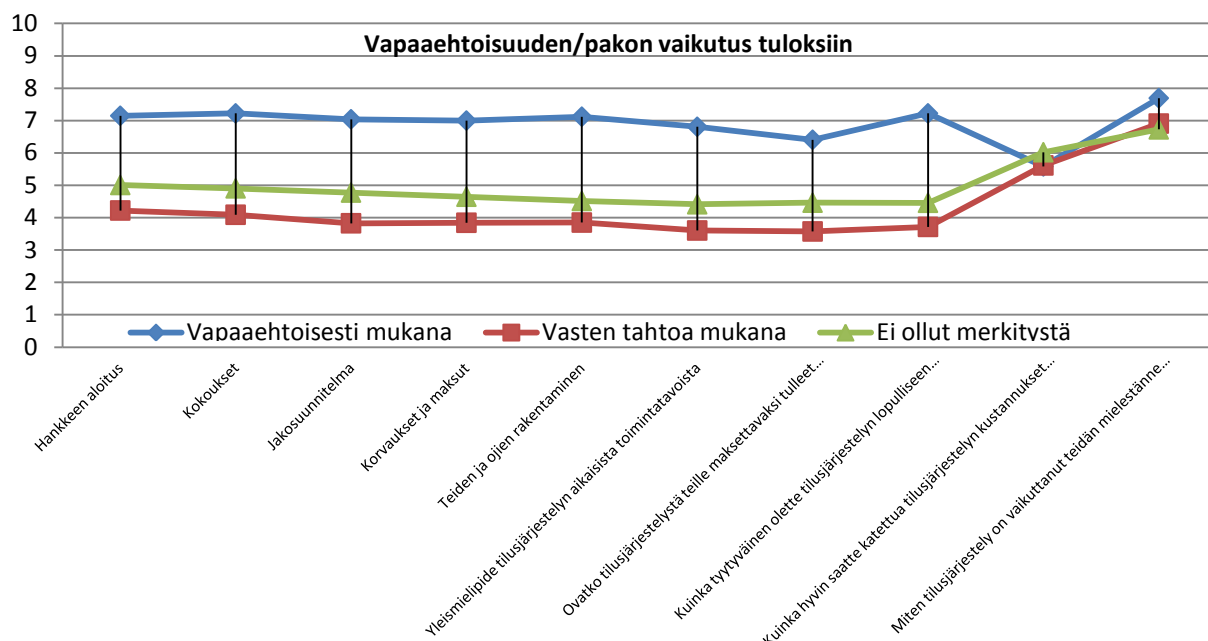
Vuokranantajan ja vuokralaisen ollessa lähisukua tilusjärjestelyssä oltiin useammin vaipaasta tahdosta, kuin silloin jos osapuolet eivät olleet lähisukulaisia. Jopa puolet niistä vastaajista, jotka ilmoittivat vuokralaisen olevan lähisukulainen, olivat tilusjärjestelyssä omasta tahdostaan. (Kaavio 21.)



Kaavio 21. Tilusjärjestelyn vapaaehtoisuus sen mukaan olivatko osapuolet lähisukulaisia vai eivät.

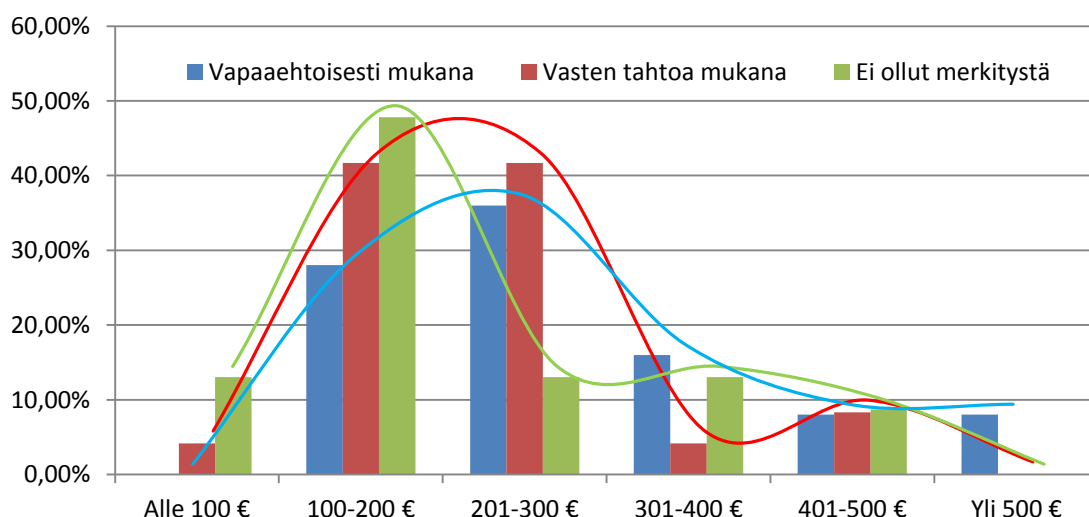
Kokemuksiin vaikutti merkittävästä se, oliko vastaaja mukana tilusjärjestelyssä omasta tahdostaan vai vasten tahtoaan.¹⁰⁵ Jos vastaaja oli mukana tilusjärjestelyssä omasta tahdostaan, hänen kokemuksensa olivat selvästi positiivisempia. Vasten tahtoaan mukana olleiden vastaukset sisälsivät keskimäärin negatiivisempia vastauksia. (Kaavio 22.)

¹⁰⁵ Kysymys: ”Tilusjärjestelyn aikaiset vaiheet: Olitteko mukana tilusjärjestelyssä?” ”Omasta tahdostanne/ Vasten tahtoaanne/ Ei merkitystä.”

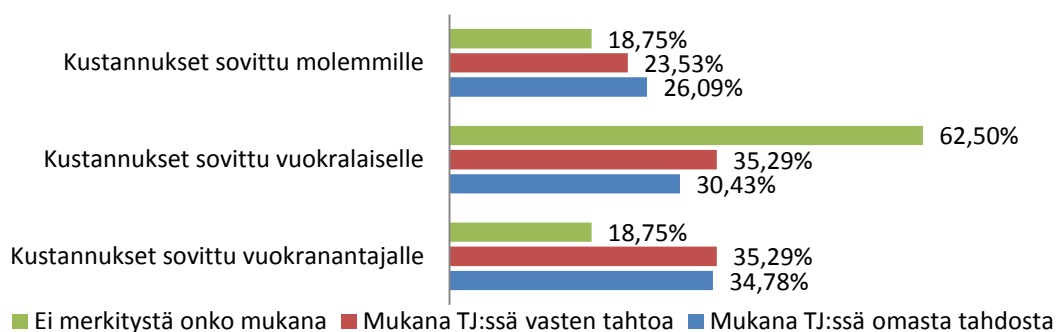


Kaavio 22. Kokemusta kuvaavien vastausten arvojen jakautuminen perustuen tilusjärjestelyssä mukanaolon vapaaehtoisuuteen.

Niillä, jotka vastasivat, ettei heille ollut merkitystä, ovatko he mukana tilusjärjestelyssä vai eivät, vastaukset olivat lähellä negatiivisesti vastanneiden arvoja ja vain hieman näitä positiivisempia. (Kaavio 22). Lisäksi kyseisellä ryhmällä pellon hehtaarivuokra näyttää vastausten perusteella olevan pienempi kuin muilla vastaajaryhmillä keskimäärin. (Kaavio 23). Pienempi hehtaarivuokra voi selittyä sillä, että kyseisellä vastaajaryhmällä pellon parannustöiden kustannukset oli pääsääntöisesti sovittu vuokralaiselle (Kaavio 24).

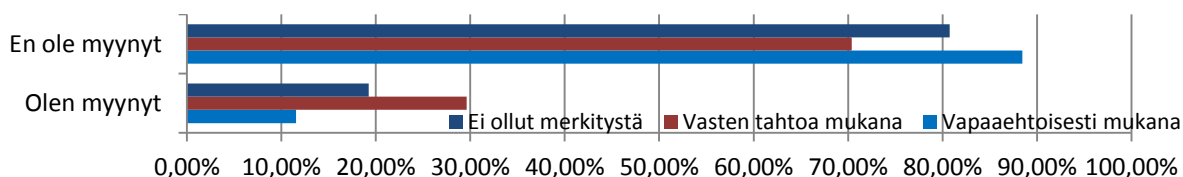


Kaavio 23. Pellon hehtaarivuokran määrä riippuen vapaaehtoisuudesta, tulosten havainnollistamiseksi kuvaajaan on lisätty vastaavat käyrät.



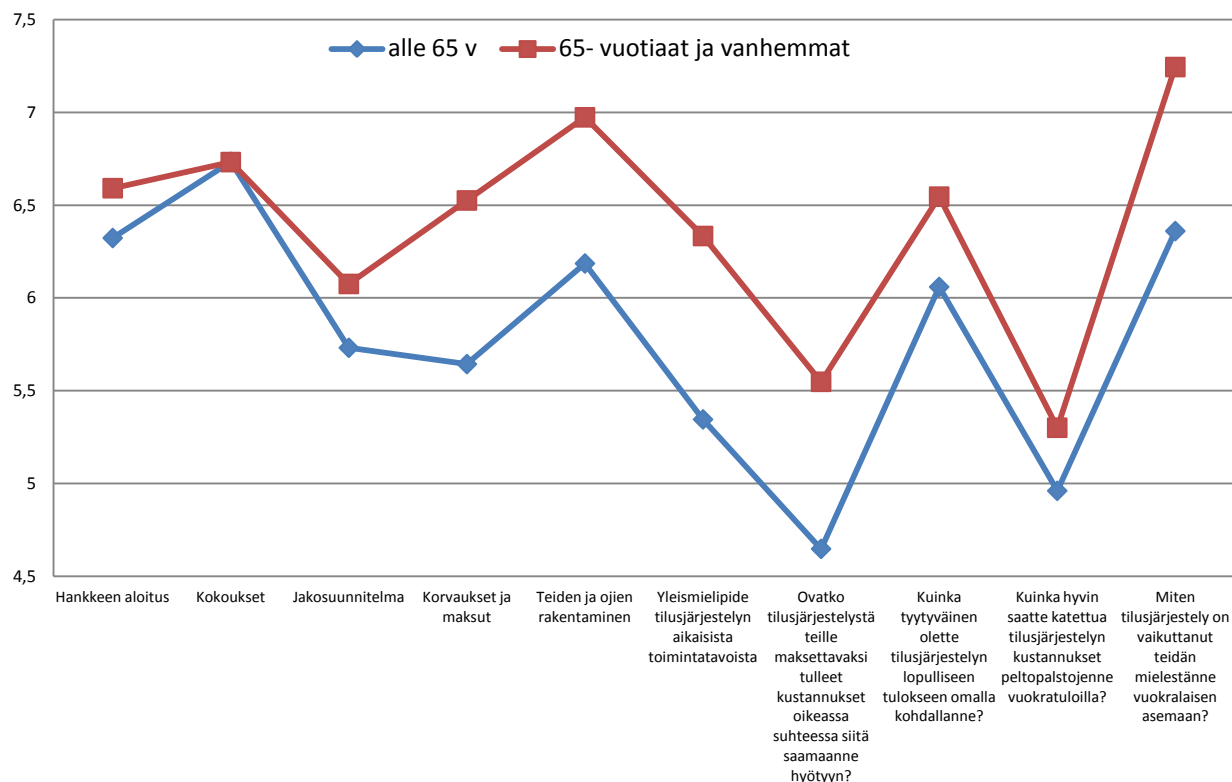
Kaavio 24. Pellon perusparannusten kustannusten jako sen perusteella, kuinka vapaaehtoisesti tilusjärjestelyssä on oltu mukana

Vastaajilta kysyttiin, olivatko he myyneet peltojaan tilusjärjestelyn aikana. Omasta tahdostaan mukana olleet olivat myyneet peltojaan muita vastaajaryhmiä vähemmän. Vastaavasti vasten tahtoaan mukana olleet olivat myyneet peltojaan tilusjärjestelyn aikana useammin. (Kaavio 25.)



Kaavio 25. Pellon myynti sen perusteella, kuinka vapaaehtoisesti tilusjärjestelyssä on oltu mukana

Vastaajan iällä ja kokemusten jakautumisella oli yhteys. Tätä havainnollistettiin jakamalla vastaukset kahteen ikäluokkaan, alle 65-vuotiaisiin sekä 65-vuotiaisiin ja vanhempiin. Keskimäärin 65-vuotiaat tai näitä vanhemmat olivat tyytyväisempiä tilusjärjestelyyn. Heitä nuoremmat, alle 65-vuotiaat, olivat vastaavasti hieman tyytymättömämpiä. Vain tilusjärjestelyn kokouksista oltiin yhtä mieltä. (Kaavio 26.)



Kaavio 26. Vastaajan iän vaikutus vastaajien kokemuksiin.

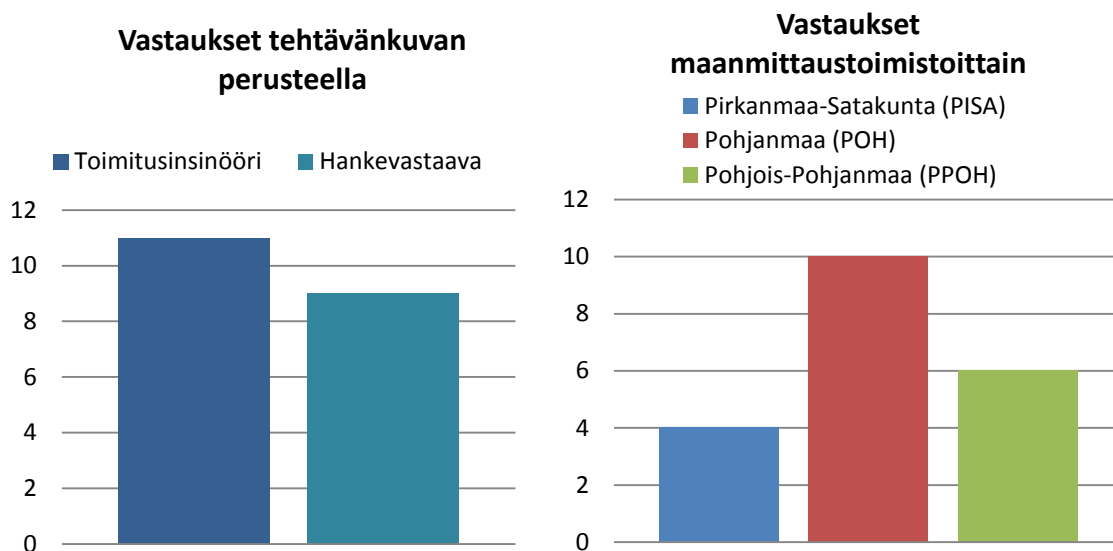
Perikuntien¹⁰⁶ kokemukset ovat olleet positiivisempia kuin muiden maanomistajien. Tämä voi johtua siitä, että perikunnilla on tilusjärjestelyn suhteen erilaiset tavoitteet. Esimerkiksi puolet perikuntien pelloista oli myyty tilusjärjestelyssä. Tällöin tilusjärjestely on saattanut tarjota perikuntien osakkaille mahdollisuuden pellonmyyntiin.

8.6 Asiantuntijakyselyn tuloksia

Asiantuntijakyselyyn vastasi 20 tilusjärjestelyn asiantuntijaa. Kyselyyn vastasivat lähes kaikki tilusjärjestelytoimintaa aktiivisesti tekevät toimitusinsinöörit ja hankevastaavat. Vastauksia saatiin Pohjois-Pohjanmaan, Pohjanmaan ja Pirkanmaan-Satakunnan maanmittaustoimistojen alueelta.¹⁰⁷ (Kaavio 27.)

¹⁰⁶ Perikunnilla tarkoitetaan tässä niitä asianosaisia, jotka ovat tilusjärjestelyä ennen, sen aikana tai hieman sen jälkeen olleet perikuntaa tai tulleet sellaisiksi.

¹⁰⁷ Vastauksia saatiin kaikista kyseisten maanmittaustoimistojen toimipisteistä, joissa oli tutkimusajankohtana tilusjärjestelytoimituksia aktiivisesti suorittavaa henkilökuntaa, Vaasan toimipistettä lukuun ottamatta.



Kaavio 27. Asiantuntijakyselyn vastausmäärät sekä vastaukset tehtävänkuvan ja alueen perusteella

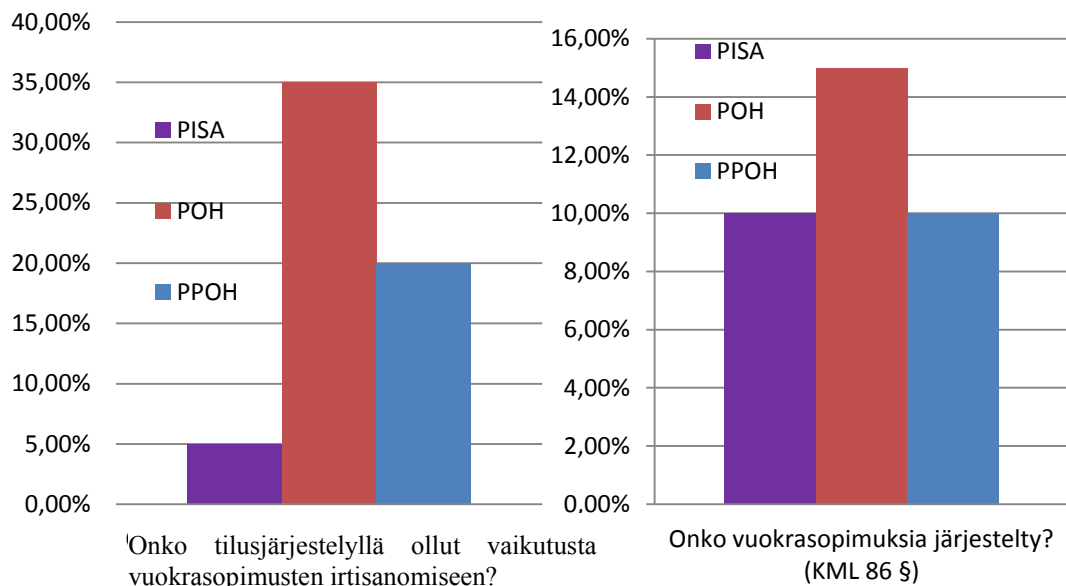
Tilusjärjestelyn asiantuntijoilta kysyttiin, onko tilusjärjestelyn seurauksena vuokrasopimuksia irtisanottu.¹⁰⁸ Asiantuntijoiden vastaukset jaoteltiin vuoden 2013 maanmittaustoimistojaotuksen mukaisesti, jotka toimivat keskeisillä tilusjärjestelyalueilla.¹⁰⁹ Vastausten perusteella tilusjärjestelyn vaikutukset vuokrasopimusten irtisanomiseen näkyvät erityisesti Pohjanmaan Maanmittaustoimiston (MMT) alueella. Avointen vastausten perusteella kyse on yksittäistapauksista. Kommenteissa esiintyi arvioita, että vuokrasopimus olisi irtisanottu myös ilman tilusjärjestelyä. (Kaavio 28.) Vastausten perusteella voidaan ajatella tilusjärjestelyn vaikuttavan vuokrasopimusten irtisanomiseen vähäisesti.

Asiantuntijakyselyssä kysyttiin, onko vuokrasopimuksia järjestelty tilusjärjestelyn seurauksena, esimerkiksi irtisanottu tai sopimus siirretty toiselle osapuolelle¹¹⁰ (KML 86 §). Vastauksista ilmeni, ettei vuokrasopimusten järjestely ole erityisen yleistä tilusjärjestelyalueilla. Järjestelyjä on kuitenkin tehty jossain määrin ja näistä on myös maksettu korvauksia. Järjestelyjä on tehty useammin tilanteissa, joissa alueella on tapahtunut muutoin suuria muutoksia. (Kaavio 28.)

¹⁰⁸ Kysymys: ”Onko tilusjärjestelyillä ollut mielestänne vaikutusta vuokrasopimukseen (esim. onko irtisanottu)?”

¹⁰⁹ Asiantuntijakyselyssä kohteina olivat vuoden 2013 Maanmittauslaitoksen organisaation mukaiset Pohjanmaan (POH), Pohjois-Pohjanmaan (PPOH) sekä Pirkanmaan ja Satakunnan maanmittaustoimistot (PISA). Maanmittaustoimistot kattoivat nimensä mukaiset maakunnat. Pohjanmaan maanmittaustoimiston alueeseen kuuluivat Pohjanmaan maakunnan lisäksi Etelä- ja Keski-Pohjanmaan maakunnat.

¹¹⁰ Kysymys: ”Onko vuokrasopimuksia järjestelty, onko esimerkiksi sopimus siirretty toiselle tai katkaistu? (KML 86 §) ?”



Kaavio 28. Onko tilusjärjestelyllä ollut vaikutusta vuokrasopimuksiin ja onko vuokrasopimuksia järjestetty, vuoden 2013 maanmittaustoimistoittain jaoteltuna.

Asiantuntijoilta kysyttiin kuinka vuokranantajia kohdellaan tilusjärjestelyn eri vaiheissa.¹¹¹ Vastausten perusteella kohtelu on tasapuolista kaikkien maanomistajien kesken, eikä vuokranantajilla ole muihin maanomistajiin erityisasemaa. Jakosuunnitteluvaiheessa on huomioitu yleisesti sitä, että maanvuokraus olisi edelleen mahdollista tulevaisuudessa. Pitkissä vuokrasuhteissa vuokranantajalle on esitelty mahdollisuutta vuokrapeltojen siirtämiseksi vuokralaisen peltöjen lähelle. Jos vuokralainen on saanut tilusjärjestelystä hyötyä, on toimituksen aikana esitelty mahdollisuutta jakaa vuokranantajalle koituvia kustannuksia vuokralaisen kanssa. Tosin vastausten perusteella maanomistaja on usein vastannut kustannuksista. Siitä huolimatta, että vuokralaista on saatettu kuulla tilusjärjestelyn eri vaiheissa, on maanomistajan sana ollut ratkaiseva ristiriitatilanteissa.

Tilusjärjestelyn asiantuntijoilta kysyttiin, minkälaista palautetta he ovat saaneet tilusjärjestelystä vuokranantajilta.¹¹² Vastausten perusteella vuokranantajat ovat muita maanomistajia epäluuloisempia tilusjärjestelyä kohtaan. Monesti tilusjärjestelyn alussa vuokranantajat toivovat tilustensa säilyvän ennallaan ja katsovat aktiiviviljelijöiden hyötyvän enemmän tilusjärjestelystä. Tilusjärjestelyn kuluessa osa vuokranantajista kiinnostuu myymään peltönsä tai vaihtamaan peltotiluksiaan metsään. Samoin vuokranantajien kiinnostus vuokralaisen aseman parantamisesta kasvaa.

Asiantuntijoilta kysyttiin heidän käsitystään vuokrauksen tilasta, kuten pellonvuokrauksen määrästä ja alasta¹¹³, kestosta¹¹⁴, vuokrasopimusten muodosta¹¹⁵ sekä siitä, jääkö vuokranantajan peltöjä pois tilusjärjestelystä muita useammin¹¹⁶. Asiantuntijat arvioivat vuokra-

¹¹¹ Kysymys: ”Miten vuokranantajan asema on huomioitu TJ:n eri vaiheiden aikana?”

¹¹² Kysymys: ”Minkälaista palautetta vuokranantajilta on tullut tilusjärjestelyn eri vaiheissa?”

¹¹³ Kysymykset: ”Arvioikaa kuinka monta prosenttia viljelysmaan käyttöyksiköistä on vuokrattuna?” ja ”Ennäkö viljelysmaan pinta-alasta?”

¹¹⁴ Kysymys: ”Mikä on mielestänne keskimääräisen vuokrasopimuksen kesto?”

¹¹⁵ Kysymys: ”Arvioikaa kuinka monta prosenttia sopimuksista on suullisia?”

¹¹⁶ Kysymys: ”Jääkö vuokranantajien peltöjä teidän mielestänne enemmän pois kuin muiden peltöjä, siirryttäessä tarveselvitysvaiheesta tilusjärjestelytoimitukseen?”

tun peltoalan ja vuokrattujen käyttöyksiköiden määrän olevan noin 30–40 %. Vuokrasopimuksista on asiantuntijoiden mukaan suullisia noin 15 % ja vuokrapeltoja jää tilusjärjestelyn ulkopuolelle muita enemmän yli puolessa tilusjärjestelyistä. (Liite 8.1.) Lisäksi keskimäärin vuokrasopimusten kesto oli 3-5 v.

Vuokranantajat suhtautuivat tilusjärjestelyyn asiantuntijoiden kokemuksen mukaan pääsääntöisesti neutraalisti, mutta osa vuokranantajista suhtautui myös selvästi kielteisesti tai myönteisesti (Liite 8.2). Selvästi aktiivisimpia vuokranantajat ovat tilusjärjestelyn asiantuntijoiden kokemuksen perusteella Pohjanmaan maanmittaustoimiston alueella ja passiivisimpia Pirkanmaan ja Satakunnan maanmittaustoimiston alueella (Liite 8.3).

Vuokranantaja ja vuokralainen ovat saattaneet sopia tilusjärjestelystä aiheutuneista kustannuksista. Asiantuntijoilta kysyttiin heidän käsitystään siitä, kuinka kustannusten jako on suoritettu ja onko siitä seurannut ongelmia.¹¹⁷ (Liite 9.)

8.6.1 Puhelinhaastattelun tuloksia

Maanomistajille, jotka olivat kyselylomakkeeseen jättäneet yhteystietonsa, otettiin yhteyttä ja heille tehtiin lisähaastattelu. Haastattelussa kysyttiin, minkälaisia kokemuksia maanomistajilla on tilusjärjestelytoimituksesta, kuinka maanomistaja on kuullut tilusjärjestelystä ja minkälaista hyötyä maanomistaja on saanut siitä.¹¹⁸ Haastattelukysymykset muotoiltiin maanomistajakyselyn ennako-olettamien mukaisesti. Haastattelija esittäytyi riippumattomana tutkijana, alan opiskelijana.

Puhelinhaastatteluun¹¹⁹ tavoitettiin kolme vastaajaa, ja sähköpostihaastatteluja tehtiin kahdelle. Sähköpostihaastatteluihin ei saapunut vastauksia. Haastattelun runko dokumentoitiin muistioihin, ja aineisto teemoiteltiin maanomistajakyselyn laadullisen aineiston tapaan. Kokonaisuudessaan saatua aineistoa käytettiin täydentämään maanomistajakyselyn tuloksia. Puhelinhaastattelun luonteen vuoksi keskustelussa tuli myös kysymysten ulkopuolisia asioita esille.¹²⁰

Haastatteluvastauksissa keskeisiksi ongelmakohtiksi mainittiin kuivatusverkon järjestely, peltomaan vaihtuminen huonompaan, tilusjärjestelyn pakkotoimet ja se, ettei maanomistajien omaa mielipidettä kuunnella. Valtaojien putkittamiseen ja salaojitukseen toteutuksen valvontaan toivottiin kehitystä.

¹¹⁷ Asiantuntijoita pyydettiin arvioimaan miten yleistä on, että vuokralainen ja vuokranantaja ovat sopineet, että: vuokralainen osallistuu perusparannushankkeiden, toimitusmaksun maksamiseen, vuokrahintaa on korotettu kustannusten vuoksi, tai vastaavasti vuokrahintaa on alennettu, kuinka vuokralainen osallistuu parannustöihin ja kuinka usein asiat jäävät sopimatta ja aiheutuuko väärinkäsityksiä.

¹¹⁸ Lisäksi osalta puhelinhaastattelun vastaajista tiedusteltiin maanomistajien omaa käsitystä, tilusjärjestelyn yhteiskunnallisista ja valtakunnallisista hyödyistä. Vastaukset kattoivat yleisiä, mutta konkreettisia maanomistajien etuja, kuten suurempia palstakokoja ja helpompaa viljeltävyyttä.

¹¹⁹ Haastattelu eteni kysymysrungon avulla vuorovaikutteisesti. Keskimääräisen haastattelun pituus oli 18 minuuttia.

¹²⁰ Eräässä kommentissa mainittiin maanmittausinsinöörien työn olevan vaikeaa, sillä työn haasteena on hankaluus saada jokaiselle osapuolelle hyvä lopputulos. Toisessa mainittiin, että tilusjärjestely aiheutti paljon puhetta ja sitä protestoitiin. Puheet laantuivat ajan kuluessa, sillä haastatteluajankohtana nämä maanomistajat viljelivät tai käyttivät maitaan tavalliseen tapaan.

Toisaalta tilusjärjestelyä pidettiin hyödyllisenä ja peltopalstojen yhteen liittäminen koettiin hyväksi asiaksi. Yleisesti ajatellen tie- ja kuivatusverkon saneerauksen ajateltiin hyödyttävän kaikkia maanomistajia tai -haltijoita, myös niitä, joilla ei ole peltomaata.

Maanomistajakyselyn kirjallisessa lomakekyselyssä ja puhelinhaastattelussa mainittiin jokin edellinen tilusjärjestely.¹²¹ Puhelinhaastattelussa haastateltavaa pyydettiin vertailemaan näitä kahta kokemaansa järjestelyä. Nykyistä järjestelyä pidettiin tasapuolisempana kaikille maanomistajille, kuin 60-luvulla toteutettua.

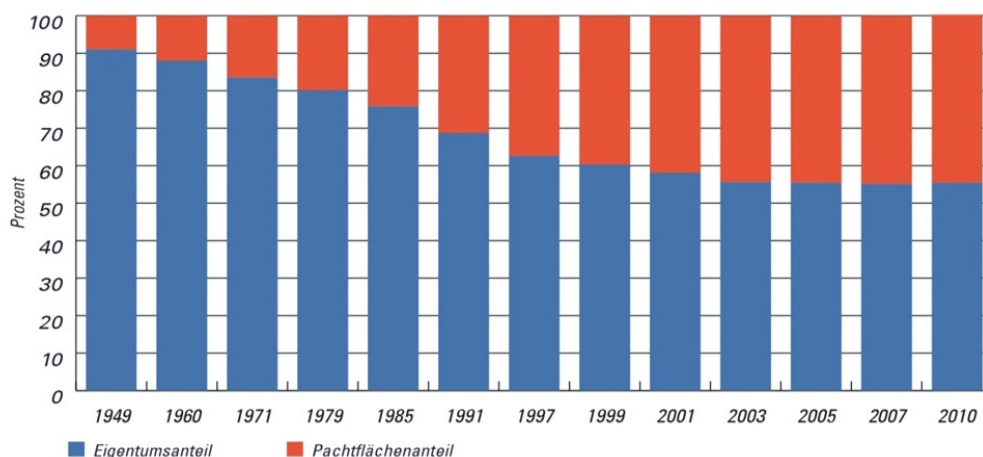
8.6.2 Ulkomaiset tilusjärjestelyn asiantuntijat

Kansallisen aineiston tueksi toteutettiin valituille ulkomaalaisille asiantuntijoille sähköpostikysely (Liite 4). Kysely suunnattiin erityisesti niiden alueiden asiantuntijoille, joilla tilusjärjestelytoiminta muistuttaa Suomessa toteutettavia menetelmiä.¹²² Merkittävien kohteista oli Saksan liittotasavallan eteläinen osavaltio, Baijeri.

Kyselyyn ei asetettu määräaika. Vuoden 2013 loppuun mennessä kyselyyn vastasivat Baijerin asiantuntijat.

Vastausten perusteella Saksassa maanvuokraus on yleistä. Baijeri on ainoa osavaltio, jossa vuokratun peltoalan suhde omistusmaalla viljelyyn on edelleen alle puolet. Baijerissa 44,7 % peltopinta-alasta oli vuokrattuna vuonna 2012 (Wochenblatt 2012). Muissa Saksan osavaltioissa pellonvuokraus on tätä yleisempää. Pellonvuokraus on yleistynyt Baijerissa 1900-luvun puolivälistä lähtien (Kaavio 29).

Entwicklung der Pachtflächen in Bayern seit 1949
(Anteil in % an der jeweiligen LF)



Kaavio 29. Pellonvuokrauksen ja vuokraamattoman viljelysmaan suhteellinen osuus prosenttiyksikköinä Baijerin osavaltion alueella 1949–2010 välisenä aikana. Tässä vuokrattu peltoala kuvataan punaisella. (Agrarbericht 2012.)

¹²¹ Kirjallisen lomakekyselyn vastaajista kaksi mainitsi menneen tilusjärjestelyn, joka ei ollut kyselyn kohteena. Puhelinhaastattelussa yksi vastaajista otti 60 – luvulla tehdyn järjestelyn puheeksi. Puhelinhaastattelussa pyydettiin haastateltavaa vertailemaan näitä kahta koettua tilusjärjestelyä keskenään.

¹²² Tällaisia alueita oli osassa Saksaa, Ranskaa ja Hollantia.

Baijerissa tilusjärjestelyn kustannuksista jopa 80 % rahoitetaan pääosin Euroopan unionin, Saksan liittotasavallan sekä Baijerin osavaltion toimesta. Jäljelle jäävästä osuudesta vastaavat tilusjärjestelyn osalliset saamansa hyödyn perusteella.¹²³ (Donaubauer 2013.) Vuokralaisille on olemassa erityinen avustus, jos heillä on yli kymmenen vuotta kestäviä vuokrasopimuksia. Tällöin osavaltio voi rahoittaa 50 % vuokralaisen taloudellisista panostuksista. (Gollwitzer 2013.) Rahoittaminen voi kannustaa vuokralaisia osallistumaan kustannuksiin, hyödyttäen näin myös vuokranantajaa.

Yleisesti Baijerin vuokranantajat asennoituvat varauksellisesti tilusjärjestelyyn, sillä pelkäävät kustannuksia, joita ei voi välittää vuokralaiselle. Vastaavasti vuokralaiset, jotka eivät omista lainkaan maata tilusjärjestelyalueella, ovat tilusjärjestelyn selkeitä hyötyjiä. (Gollwitzer 2013.)

Vuokranantajien kiinnostukseen tilusjärjestelyä kohtaan vaikuttaa se, etteivät he ole aktiivisesti mukana maanviljelystoiminnassa. Lisäksi useimmilla vuokranantajilla ei ole ongelmia saada maitaan vuokralle hyvään hintaan.¹²⁴ Vuokratuoton osalta trendinä on, että keskivuokrat kasvavat, sillä vuonna 2010 solmituissa sopimuksissa viljelysmaan keski vuokra on jo 393 € hehtaarilta. (Donaubauer 2013.) Kun peltomaa tuottaa tarpeeksi hyvin jopa pirstoutuneilla alueilla, ei vuokranantajilla ole samankaltaista tarvetta parantaa peltomaansa tilusrakennetta kuin aktiiviviljelijällä.

8.7 Eri kyselyaineistojen keskinäinen vertailu

Peltojaan vuokraavilta maanomistajilta sekä tilusjärjestelyn asiantuntijoilta kysyttiin osittain yhteneviä kysymyksiä. Näissä kysymyksissä vastaajaryhmästä riippuen vastaukset painottuivat hieman eri tavalla.

Kysyttäessä, kuinka tilusjärjestelyn hyöty tulisi jakaa,¹²⁵ maanomistajakyselyn vastaukset painottivat maanomistajan omaa hyötyä. Tästä huolimatta huomattava osa maanomistajista vastasi, että tilusjärjestelyn hyöty tulisi jakaa tasan maanomistajan ja vuokralaisen kesken. Hyödyn jakaminen oli myös asiantuntijakyselyssä yleisin vastaus, joskin asiantuntijat painottivat myös vuokralaisen hyötyä. Tällöin tilusjärjestelyn tavoitteet asiantuntijoiden kuin vuokranantajien kannalta olivat samansuuntaisia. (Kaavio 30.) Asiantuntijakyselyssä vuokralaisen etujen painotukseen oli vaikuttanut, jos vuokralaisella on ollut omistuspeltoa alueella. Samoin joissakin tapauksissa vuokrasopimuksen pituudella on ollut merkitystä.¹²⁶ Ristiriitatapauksissa vuokranantajan edulle on annettu suurempi painoarvo.

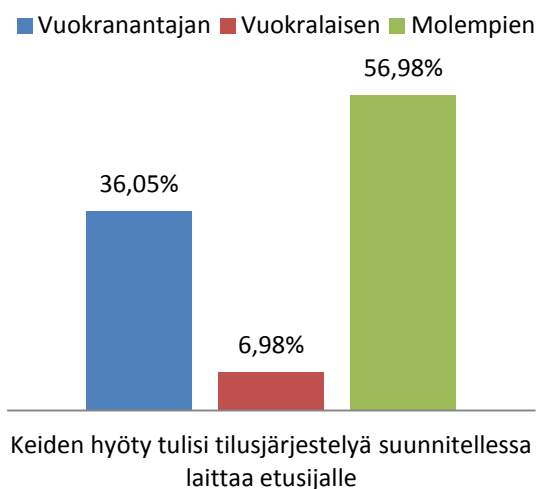
¹²³ Kustannusten jako perustuu Saksan tilusjärjestelystä säädettyyn lakiin (LCA 19).

¹²⁴ Keskimääräinen pellonvuokra Baijerissa viljelysmaalle (arable land) oli 294 € hehtaarilta ja laitumelle (permanent grassland) 173 € hehtaarilta vuonna 2010 (Agrarbericht 2012).

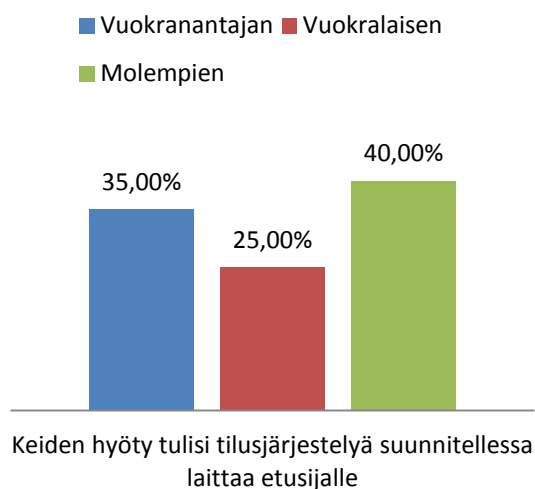
¹²⁵ Maanomistajakyselyn kysymys: ”Keiden hyöty tulisi tilusjärjestelyä (uutta peltopalstajaotusta) suunnitella laittaa etusijalle.”, ”Vuokranantajan, vuokralaisen vai molempien hyöty.”

¹²⁶ Jos vuokralaisen etuja on painotettu enemmän, tällöin merkitsevä vuokrasopimuksen pituus vastaajasta riippuen vaihdellut 5-20 vuoteen.

MAANOMISTAJAKYSELY



ASIAANTUNTIJAKYSELY

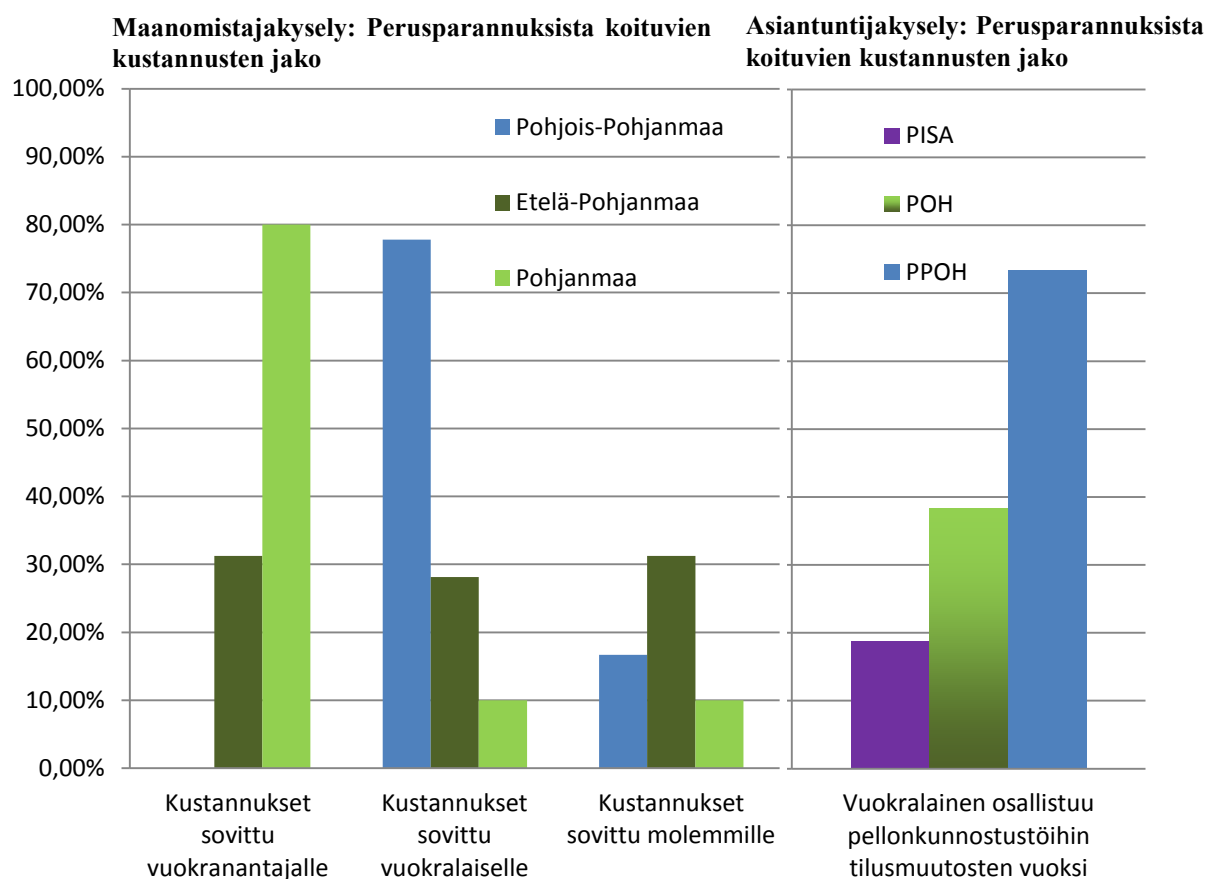


Kaavio 30. Keiden hyöty tulisi tilusjärjestelyssä asettaa etusijalle maanomistajakyselyn ja asiantuntijakyselyn mukaan.

Maanomistaja- ja asiantuntijakyselyssä kysyttiin perusparannusten kustannusten jakamisesta. Asiantuntijakyselyn perusteella tietoa perusparannusten kustannusten jaosta ei ole aina välittynyt toimitusinsinööreille, sillä kustannusten jaosta on usein sovittu asianosaisten kesken tai tilusjärjestelyn jälkeen. Vastausten perusteella alueiden välinen ero kustannusten jakamisessa on samankaltainen niin asiantuntija- kuin maanomistajakyselyn tuloksissa. Tällöin asiantuntijoilla on maanomistajakyselyn perusteella samankaltainen kuva kustannusten jakamisesta kuin vuokranantajilla. (Kaavio 31.)

Asiantuntijakyselyn aluejaotus poikkeaa hieman maanomistajakyselyn kattamasta alueesta: vastaukset on jaoteltu vuoden 2013 maanmittaustoimistoittain. Tällöin asiantuntijakyselyssä oli maanomistajakyselystä poiketen lisäksi mukana Pirkanmaa-Satakunnan maanmittaustoimisto.¹²⁷

¹²⁷ Vuoden 2013 maanmittaustoimistojaotuksen mukaan Pirkanmaan ja Satakunnan maanmittaustoimisto kattoi Pirkanmaan ja Satakunnan maakuntien alueet. Näiden maakuntien alueilla ei ollut tutkimuksen teon hetkellä tutkimukseen sopivia tilusjärjestelyjä suoritettuna. Alueella on käynnissä olevia tilusjärjestelyjä (Konttinen 2014).



Kaavio 31. Perusparannusten kustannuksia jaoteltuna maanomistajakyselyssä maakunnittain ja asiantuntijakyselyssä maanmittaustoimistoittain.

Asiantuntijakyselyn vastausten perusteella, osa vuokranantajista huomioi vuokralaisen tekemät pellonparannukset vuokrahinnassa. Vuokrahintaa korjattiin erityisesti Keski-Pohjanmaalla Kokkolan toimipisteen alueella. Maanomistajakyselyyn perustuen pellon vuokralainen osallistui erityisesti Sievin alueella parannustöihin omalla kustannuksellaan.

9 Tutkimuksen arviointi

Tutkimukseen kuuluu sen luotettavuuden arviointi. Luotettavuus korostuu erityisesti laadullisen tutkimuksen aikana. Kun tutkimus on aineistolähtöinen, siinä ei ole selkeitä kriteereitä ja tutkija joutuu jatkuvasti pohtimaan tekemiään ratkaisuja. Tällöin tutkimuksen arviointi kohdistuu koko tutkimusprosessiin. Laadullinen aineistopohjainen analyysi voidaan toteuttaa neljän tekijän, tutkimuksen uskottavuuden, siirrettävyyden, vahvistettavuuden ja varmuuden perusteella. (Eskola ja Suoranta 1998, s. 208–212.) Tutkimuksessa käytettiin myös määrällisiä menetelmiä analysoinnin apukeinoina. Näitä olivat numeeriset laskennat. Määrällisten menetelmien käyttö koko tutkimuksen kannalta on vähäistä. Tästä syystä määrällisiä menetelmiä ei arvioida erikseen.

Tutkimuksen uskottavuus mittaa sitä, miten tutkijan käsitteellisyys vastaa tutkittavien käsitteellisyttä. Tutkimuksen uskottavuutta lisäsivät aineisto- ja menetelmätriangulaatiot, eli tutkimuksessa käytettiin useita aineistoja ja menetelmiä. Triangulaation käyttö perustuu siihen, että yksittäisellä tutkimusmenetelmällä on hankala saada kattavaa kuvaa tutkimuskohteesta (Eskola & Suoranta 1998, 68–70). Tutkimusmenetelmistä aineistonhankkimismenetelmänä käytettiin haastatteluja ja näiden analyysimenetelmänä sovellettiin pääosin sisällönanalyysiiä. Aineiston analysoinnin apuna käytettiin myös muita menetelmiä, kuten numeerista laskentaa. Vastaavasti tutkimuksen aineistoa kerättiin kolmen kyselyn ja yhden puhelimitse tehdyn haastattelun¹²⁸ avulla. Lisäksi tutkimuksessa käytettiin myös kirjallisuuslähteitä.

Kyselyissä tutkimuksen uskottavuutta on varmistettu muun muassa strukturoiduin lomakein, joissa kysymyksiin on annettu valmiit vastausvaihtoehdot. Kysymykset ja valmiit vastausvaihtoehdot perustuvat tutkimuksen työhypoteeseina toimineisiin ennakkoolettamiin. Valmiiden vastausten lisäksi lomakekysymyksissä oli mukana avoimia lisätietokenttiä, joihin vastaaja saattoi täydentää käsitystään kysymyksen aiheesta. Avoimen vastausvaihtoehdojen avulla voidaan ajatella saatavan näkökulmia, joita ei ole osattu ennalta ajatella (Hirsijärvi ym. 1997 s. 186). Tämä tarkoittaa että, avointen kysymysten avulla selvitetiin, ilmaantuisiko kyselyn tuloksissa jotakin, mikä ei sisälly tutkimuksen ennakkoolettamiin. Lisäksi avoimet kysymykset toivat samalla tietoa siitä, oliko vastaaja ymmärtänyt kysymyksen halutulla tavalla. Toisaalta, jos lisätietokenttiin kirjattiin sellaisia toistuvasti vastauksia, joita ei ollut ennakkoon oletettu, voitiin tämä ottaa huomioon vastausten analysoinnissa. Tutkimuksen raportoinnissa uskottavuutta parannettiin siten, että vastaajien omia kommentteja esiteltiin tutkimuksen teossa muodostuneiden omien tulkintojen ohelle.

Tutkimustulosten siirrettävyys tarkoittaa tulosten siirtämistä toisiin vastaaviin tilanteisiin tulkintojen muuttumatta. Tämä tarkoittaa tutkimuksen osalta sitä, voidaanko tutkimustuloksia soveltaa myös muiden tilusjärjestelyalueiden vuokranantajiin. Siirrettävyyttä varmistettiin kyselyn vastaajien harkinnanvaraisella sekä laajalla näytteellä.¹²⁹ Kyselytutkimuksissa tavoiteltiin siten niin alueellisesti, kuin lukumäärällisesti laajaa vuokranantajien kattavuutta, mutta kohdealueiden valinnassa käytettiin myös muita kriteerejä¹³⁰. Esimer-

¹²⁸ Lomakekyselyn jälkeen tehty haastattelu tarjosi mahdollisuuden tiedustella vastaajilta omin sanoin, kuinka he olivat ymmärtäneet kyselyä.

¹²⁹ Tässä näytteellä tarkoitetaan vastaajaryhmää, eli sitä vuokranantajaryhmää, joka valittiin osallistumaan kyselyyn.

¹³⁰ Tarkempi esittely kriteereistä on luvussa 7.2.1

kiksi maanomistajakyselyn kohdetilusjärjestelyjä valittiin mahdollisuuksien mukaan jokaisen tilusjärjestelytoiminnaltaan merkittävän maakunnan alueelta tai sellaisen läheltä.¹³¹ Asiantuntijakyselyssä vastaava tehtiin maanmittaustoimistoittain. Tutkimustuloksia ei voi suoraan yleistää kattamaan kaikkia tilusjärjestelytoimituksia. Laajan kattavuuden johdosta tutkimuksen tuloksia voidaan yleistää tutkimuksen rajauksen puitteissa peltotilusjärjestelyhankkeisiin tutkimusalueelle eli tilusjärjestelytoiminnan kannalta merkittäville alueille.

Tutkimuksen vahvistettavuutta arvioitaessa selvitetään, ovatko tutkimustulokset riippumattomia tutkijasta, eli onko tutkija omilla toimillaan vääristänyt tutkimustuloksia. Tutkimuksen vahvistettavuus näkyy sen dokumentoinnissa, jonka avulla toinen tutkija voi tarvittaessa toistaa tutkimuksen. Riittävän kattavan dokumentoinnin varmistamiseksi tutkimustyön eri vaiheita sekä menetelmiä eriteltiin mahdollisimman yksityiskohtaisesti.¹³²

Varmuutta tarkastellessa arvioidaan, tutkimuksen teossa huomioitu ennakoimattomat tekijät, jotka saattavat vaikuttaa tutkimukseen. Haastattelun osalta tämä tarkoittaa esimerkiksi tutkimuksen kadon arviointia, jotta tutkimukseen saadaan tarpeeksi osallistujia. Tutkimuksen katoa on pyritty vähentämään myös erilaisin motivointikeinoin.

9.1 Eettiset tekijät

Tutkimuksen tekemisessä on huomioitava myös tutkimuseettisiä tekijöitä. Eettisten periaatteiden määrittely on tärkeää, sillä tässä tutkimuksessa käytettiin maanomistajien henkilötietoja, kuten ikää, osoitteita ja muita yhteystietoja. Tutkimuksessa käsiteltiin myös yksittäisiä vastauksia. Näin ollen eräänä tutkimuksen eettisenä periaatteena vältettiin julkaisemasta tietoja, joista yksittäinen vastaaja olisi tunnistettavissa.¹³³

9.2 Tekniset tekijät

Yhteystietojen hankkimisessa oli teknisiä seikkoja, jotka vaikuttivat yhteystietojen rakenteeseen. Tilusjärjestelyalueiden rajaukset olivat likimääräisiä ja näissä tapauksissa kattoivat suuremman joukon vuokranantajia, kuin tilusjärjestelytoimituksessa muutoin oli mukana. Käytännössä tämä tarkoitti, että toimitusalue laajeni jonkin verran. Toimitusalueen laajenemisen vaikutukset poistettiin lisäämällä maanomistajakyselylomakkeen alkuun kysymys tilusjärjestelyyn osallistumisesta. Tilusjärjestelyalueen laajentuminen käsitti sellaisia maanomistajia, jotka pääsääntöisesti olivat olleet mukana tarveselvitysvaiheessa. Tällöin lisätyn kysymyksen avulla saatiin tietoa esimerkiksi siitä, miksi maanomistajilla on ollut halukkuutta jättäytyä tilusjärjestelyn ulkopuolelle.

¹³¹ Kyseiset maakunnat ovat esiteltynä luvussa 7.2.1 sekä valitut alueet liitteessä (Liite 10).

¹³² Esimerkiksi eri lähteiden hankintaa ja aineiston käsittelyvaiheita on kuvattu tässä tekstissä ja liitteissä.

¹³³ Kyselylomakkeet identifioitiin, jotta tutkimuksen tekijä osasi erotella ne, jotka jo vastasivat, vastauspyynnön lähettämistä varten. Lomakkeisiin kirjoitettiin, mille tilusjärjestelyalueelle kysely on tarkoitettu.

10 Johtopäätökset

Tässä osiossa esitetään tulkintoja ja johtopäätöksiä tutkimusaineistosta. Näiden tarkoitus on tuoda vastauksia tutkimuskysymyksiin ja yleisesti tutkimusongelmaan.

10.1 Vuokranantajan asema tilusjärjestelyssä

Tutkimuksen tavoitteena oli saada vastaus kysymykseen, onko tilusjärjestelytoiminnassa vuokranantajan asemassa ja kohtelussa parannettavaa ja jos on, niin millä tekijöillä heidän asemaansa voidaan kehittää paremmaksi. Tutkimusongelmaa tarkennettiin kolmella kysymyksellä.

1. Mitkä ovat olemassa olevat menettelyt tilusjärjestelyissä vuokranantajan näkökulmasta katsottuna?

Vuokranantajien juridinen ja toiminnallinen asema tilusjärjestelyssä ei merkittävästi poikkea muiden maanomistajien asemasta. Juridisesti vuokranantajan asema poikkeaa lähinnä siten, että pellonvuokrasopimus pyritään pitämään voimassa tilusjärjestelystä huolimatta. Toiminnallisesti vuokranantajan toiveesta voidaan peltosijoittelua tehdä myös vuokralaisen näkökulmasta. Ristiriitatilanteissa vuokranantajan mielipide on ollut ratkaiseva. Perusparannushankkeiden osalta kustannuksia saatetaan sovittaa vuokralaisen ja vuokranantajan kesken.

2. Miten vuokranantajat kokevat tilusjärjestelymenettelyn vaiheet, sen tulokset ja miten vuokranantajan asema on niissä huomioitu?

Pääosin vuokranantajat olivat tyytyväisiä tilusjärjestelyyn. Negatiivisempia kokemuksia oli kustannusten ja hyödyn jakautumisesta. Vuokranantajat olivat useammin muita maanomistajia epäluuloisempia tilusjärjestelystä ja siitä koituvista kustannuksista omalla kohdallaan. Tämä suhtautuminen näkyy erityisesti tarveselvitysvaiheessa ja mahdollisesti vielä toimituksen alussa.

Teiden perusparantamiseen suhtauduttiin myönteisesti. Yleisesti vuokranantajat mielsivät teiden ja ojien perusparantamisen hyvänä asiana koko tilusjärjestelyalueelle. Kuivatusverkon suhteen toivottiin perusparannushankkeiden rakentamisen valvontaa. Ongelmatapauksissa maanomistaja saattoi kokea, ettei rakentamista suorittavan urakoitsijan työtä valvota tarpeeksi.

Yleisesti toimituskokouksiin ja yhteydenottoihin oltiin tyytyväisiä. Joissakin tapauksissa epäiltiin, että suuria peltoalueita omistavilla maanomistajilla olisi kokouksissa painokkaampi ääni kuin pieniä alueita omistavilla, kun oli kyse hankkeen toteutuksesta. Näkemys ei sinänsä poikkea muista maanomistajista, mutta vuokranantajat omistavat usein vähemmän peltomaata kuin muut maanomistajat.

Tuloksissa näkyi perikuntien osakkaiden toiveet saada laajemmin tietoa tilusjärjestelystä. Perikuntien jäsenet saattavat kokea jäävänsä tiedotuksen ulkopuolelle, jos heihin ei olla yhteydessä samoin kuin muihin maanomistajiin.

3. Voidaanko tilusjärjestelytoimintaa kehittää vuokranantajan näkökulmasta houkuttelevammaksi ja jos voidaan, niin mitä tekijöitä tulisi kehittää? Minkälaiseksi tilusjärjestelyn toimintamalli siis on mahdollista kehittää, jotta tilusjärjestely palvelisi vuokranantajien etuja mahdollisimman hyvin?

Pääsääntöisesti tilusjärjestelyn asiantuntijoiden tieto vuokranantajien toiveista on yhtenevä vuokranantajakyselyn tulosten kanssa. Tiedonpuutteita on lähinnä perikuntien tilanteesta ja siitä, kuinka vuokranantaja on kokenut perusparannushankkeiden toteutumisen.

Vuokranantajat toivoivat tilusjärjestelyyn liittyvien kuivatusverkon rakennustöiden valvontaa. Toive on osin huomioitavissa. Rakennustöiden kilpailutuksen ongelmaksi saattaa tosin muodostua se, ettei tilusjärjestelyalueilla ole riittävästi sopivan ammattitaitoisia urakoitsijoita, jotta näiden kilpailutus toimisi edellytetyllä tavalla. Lisäksi Maanmittauslaitoksella ei ole resursseja valvoa työtä jatkuvasti. (Laitinen 2013.) Eräs ratkaisuvaihtoehto on toteuttaa satunnaisia urakoitsijoiden työn laadunvalvontatoimia ja tiedottaa näistä vuokranantajalle. Tiedottaminen on tärkeää siksi, että vuokranantajilla saattaa olla puutteita urakoitsijoiden työn laadunvalvontamenetelmistä.

Perikuntien tiedottamiseen toivottiin parannusta. Kaikille perikunnan jäsenille tiedottaminen on saattanut olla tähän asti työlästä. Nykyisin perikuntien jäsenille tiedottaminen kirjoitukseksi voi olla helpompaa JAKO-sovellukseen tehdyllä Kyyhky-liitännäisellä, joka automatisoi tiedotteiden postitusta. Kyyhky-sovelluksen käyttöönoton myötä tilanne on jo nykyisellään hieman parantunut (Laitinen 2013). Parannus kohdistuu nyt meneillään oleviin tilusjärjestelytoimituksiin, jolloin näiden osalta voidaan seurata, onko perikunnille tiedottaminen parantunut. Lisäksi toimitusinsinöörin oikeutta asianosaisen tunnistamis- ja yhteystietoihin, esimerkiksi veroviranomaisen perunkirjoista saataviin, on helpotettu lainmuutoksilla, jotka ovat tulleet voimaan 1.1.2014.¹³⁴ Lainmuutosten ja teknisten sovellusten käyttämisestä apukeinoina tiedottamisessa voitaisiin jo nyt kannustaa.

Asiantuntijakyselyn vastauksissa esiintyi muutamaan otteeseen ajatuksia siitä, tulisiko vuokralaisen toiveita korostaa. Näin tehtäessä tulisi jakaa kustannuksia suuremmalta osin myös vuokralaiselle. Tämä menettely voisi näin vaikuttaa positiivisesti kustannuksia pelkäävän vuokranantajan asemaan. Jotta vuokralainen voitaisiin velvoittaa osallistumaan tilusjärjestelyn kustannuksiin, tulee myös vuokrasopimusten oltava pidempiä. Nykyiset lyhyet vuokrasopimukset ovat tällöin ongelmana. Tosin muuttunut maanvuokralainsäädäntö antaa nykyään paremmat puitteet pidemmille vuokrasopimuksille. Tilusjärjestelyssä tulisi kannustaa osapuolia tällaisiin pitkiin sopimuksiin.

10.2 Tiedotus tilusjärjestelytoiminnassa

Tiedotuksen kehittämisellä on keskeinen rooli tilusjärjestelyprosessin kehittämisessä. Tiedotuksen ohella toiminnan tulisi olla myös vuorovaikutteista.

Vuorovaikutteisuuden perustuen tiedottamista voidaan parantaa osallistamalla vuokranantajia useammin hankkeeseen. Esimerkiksi tilusjärjestelyn toimitsijoiden valinnassa voidaan

¹³⁴ Muutokset tehtiin kiinteistönmuodostamis- (KML 554/1995, 287 § mom. 3), lunastus- (LunL 603/1977, 101 § mom. 2) ja yksityistielakiin (YksTL 358/1962, 43 4 mom. 2) (HE 68/2013).

kiinnittää huomiota siihen, että vähintään yksi toimitsija¹³⁵ on vuokranantaja. Toimitsijaksi valinta korottaisi vuokranantajan omaksi edustusryhmäkseen, mikä voisi lisätä vuokranantajien luottamusta perusparannustoimiin, mahdollisesti koko tilusjärjestelytoimintaan. Oleellista vuorovaikutuksessa on se, että vuokranantajille annetaan mahdollisuus vaikuttaa ja olla osallisena päätöksenteossa.

Maanomistajan vaikutusmahdollisuudet ovat olleet parempia, kun maanomistajat ovat päässeet keskenään sopuun asioista (Ahllund 2004, s. 219). Tällöin myös vuokranantajan kokemus tilusjärjestelystä saattaa olla positiivisempi. Maanomistajien keskinäistä asioiden sopimista saattaa olla syytä kannustaa.

Tiedottamisen kehittäminen voi tarkoittaa esimerkiksi henkilökohtaista puhelinsoittoa ennen muuta tiedottamista. Toisaalta puhelinsoitolla voidaan myös varmistua siitä, ovatko tiedottamisen kohde ja tiedottaja ymmärtäneet asian samoin. Toimituksen alussa asianosaisille voitaisiin muun muassa kertoa siitä, mitä asioita käsitellään missäkin toimituksen vaiheessa ja milloin asian käsittelyä ei enää jatketa. Tällä menettelyllä saatetaan välttää sitä, että asianosainen ottaisi esille asioita, jotka eivät kuulu käsittelyyn.

Kyselyn perusteella erityisesti perikuntien jäsenten osalta tiedottamisen kehittäminen on tärkeää, sillä tieto perikunnan osakkaiden kesken ei välttämättä välity tehokkaasti. Osa perikunnan jäsenistä saattaa tällöin kokea tulleen jätetyksi hankkeen ulkopuolelle. Lisäksi perikuntien jäsenet ovat mahdollisesti kiinnostuneita erilaisesta tiedosta kuin entiset maanviljelijät. Esimerkiksi perikuntien jäsenet saattavat kaivata tietoa tilusjärjestelyn osto-toiminnasta ja sen eduista muita useammin.

10.3 Vastaajien kokemusten tulkinta

Asiantuntijakyselyn perusteella vuokranantajien suhtautuminen tilusjärjestelyyn on negatiivisempaa kuin kyselyn tuloksista käy ilmi. Asiantuntijat kohtaavat vuokranantajia työssään usein kasvotusten, saaden palautetta usein tilusjärjestelyn aikana. Maanomistajakysely mittasi vuokranantajien kokemuksia tilusjärjestelyn jälkeen. Tämä voi tarkoittaa sitä, että kokemukset mielletään positiivisemmiksi tilusjärjestelyn jälkeen kuin sen aikana.

Monesti vuokranantajilla on samankaltaisia huolia tilusjärjestelyn kustannuksista kuin aktiivisesti maataan viljelevillä maanomistajilla. Tämä voi selittyä sillä, että monet vuokranantajat ovat entisiä viljelijöitä. Vuokranantajien huoli näkyy varovaisempina tuloksina esimerkiksi kustannusten jakautumisesta¹³⁶ ja kustannusten kattamisesta¹³⁷ kysyttäessä.

Kyselyyn vastanneen asiantuntijan kommenttia lainaten:

Usein vuokranantajat eivät tiedosta peltolohkojensa ongelmia, "ei vuokralainen ole koskaan niistä valittanut". Usein vuokralohkot ovat kuitenkin pieniä perikuntien tai iäkkäiden ihmisten omistamia pel-

¹³⁵ Jos toimituksen laatu tai laajuus sitä edellyttää, toimituksessa voidaan valita toimitsijoita (KML 554/1995, 181 §). Tilusjärjestelyn toimitsijoita ne, jotka maanomistajat ovat valinneet keskuudestaan edustamaan heitä ja avustamaan toimitusmiehiä. Toimitsijat voivat tehdä muun muassa urakoitsijan valinnan ja avustaa urakkarajouksen tekemisessä, perusparannusten toteuttamisessa. Heidän tehtävänsä on myös välittää tietoa osakkaiden ja toimitusmiesten välillä. (Maanmittauslaitos 2013c, osa 8.)

¹³⁶ Kysymys: 5. "Ovatko tilusjärjestelystä teille maksettavaksi tulleet kustannukset oikeassa suhteessa siitä saamaanne hyötyyn?"

¹³⁷ Kysymys: 7. "Kuinka hyvin saatte katettua tilusjärjestelyn kustannukset peltopalstojenne vuokratuloilla?"

toja, jotka ovat omistajan itsensä viljelyksessä olleet ehkä ihan hyviä, mutta nykkykoneille aivan liian pieniä ja hajallaan sijaitsevia.

Tämä voi tarkoittaa sitä, että vuokranantajat eivät tiedosta kaikkia tilusjärjestelyn hyötyjä tai ovat epäluuloisia niistä. Esimerkiksi Pohjanmaan maakunnan alueella keskimääräiset viljelymaan kaupat on tehty yli viiden hehtaarin kokoisista alueista. Tämän lisäksi koko Pohjanmaalla pellon hehtaarikohtainen myyntihinta on kasvanut, jos pellon koko on ollut yli viisi hehtaaria. Vasta yli kymmenen hehtaarin peltokaupoissa hehtaarihinta on laskenut. (Maanmittauslaitos 2013b, s. 40–41.) Negatiivisesti vastanneet vuokranantajat olivat tilusjärjestelyssä saaneet useammin suuria, yli viiden hehtaarin peltolohkoja kuin positiivisesti vastanneet. Vastaavasti pienten, alle kolmen hehtaarin peltolohkojen määrä ei ole vähentynyt yhtä paljon kuin positiivisesti vastanneilla. Vuokranantajilla saattaa olla käsitys, ettei näin suurilla lohkoilla ole käyttöä, eikä näille tapahdu arvonnousua. Edellä mainittujen kauppohen perusteella pellon hehtaarihinta on korkeampi suuremmilla kuin pienemmillä peltolohkoilla, ainakin kymmeneen peltolohkoon asti. Tällöin vuokranantajille tulisi tiedottaa pellon arvonnousun olevan eräs hyötynäkökulma, joka näkyy vasta peltoa myytäessä.

10.4 Vastaajien kokemuksiin vaikuttaneita tekijöitä

Kun kyseessä on vuokraus lähisukulaiselle, vuokranantaja monessa tapauksessa luopui eduistaan enemmän vuokralaisen hyväksi, kuin niissä tilanteissa, jossa vuokralainen ei ollut lähisukulainen. Näissä tapauksissa vuokranantaja mahdollisesti näkee vuokralaiselle tulevan hyödyn hyödyttävän myös häntä itseään. Esimerkiksi pellonvuokrauksella ei tavoitella sukulaisten kesken mahdollisimman suuria vuokratuottoja, sillä vuokrasuhde saattaa olla välivaihe sukupolvenvaihdoksessa.

Tulosten perusteella kokemukset vaihtelivat vastaajien iän perusteella.¹³⁸ Tilusjärjestelyyn olivat tyytyväisimpiä keskimäärin yli 65-vuotiaat. Tämän ikäluokan maanomistajat ovat todennäköisimmin juuri eläkkeelle jääneitä entisiä maanviljelijöitä, jotka saattavat varautua pellonvuokrauksella maatalan sukupolvenvaihdokseen. Tyytymättömämpiä olivat nuoremmat maanomistajat. On mahdollista, ettei nuoremmilla vuokranantajilla ole kokemusta maatalouden harjoittamisesta. Nämä vuokranantajat saattavat tavoitella pelkästään parasta mahdollista vuokratuottoa, jolloin tilusjärjestelyn avulla saatavat viljelyskelpoisuutta parantavat edut eivät vaikuta heidän mielestään mielekkäiltä.

¹³⁸ Eri ikäluokkien välillä esiintyvän vaihtelun, sekä näihin liittyvän syy- ja seuraussuhteiden tarkempi analysointi, edellyttää laajempia demografisia tutkimuksia.

11 Pohdinta

Maanomistajakyselyn perusteella keskeisimmiksi kehityskohteiksi vuokranantajan asemaa koskien nousivat tiedotus-, laadunvalvonta- sekä kustannusten jako- ja kattamisasiat. Tässä luvussa on eritelty näihin perustuvia kehitysehdotuksia lyhyesti. Lisäksi tässä luvussa esitellään vaihtoehtoisia tulevaisuuden skenaarioita maanvuokrauksen kehittymisestä. Näille vaihtoehdoille on annettu mahdollisia ratkaisumalleja siitä, kuinka tilusjärjestelytoimintaa tulisi kehittää.

11.1 Kehitysehdotuksia nykyiseen tilusjärjestelyprosessiin

Tarveselvitysvaiheessa henkilökohtaisen kontaktin korostaminen on tärkeää. Tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi puhelinsoitolla, jossa keskustellaan asianosaisen kanssa ja varmistetaan, onko hän ymmärtänyt häntä koskevat periaatteet. Erityisesti perikuntien osakkaille tiedottaminen on tärkeää, kuten myös niille vuokranantajille, joiden arvioidaan saavan suurempia peltolohkoja. Tässä vaiheessa voidaan tiedustella myös vaihtoehtoja, joissa vuokranantaja ja vuokralainen saisivat aikaan pitkän vuokrasopimuksen.

Usein kokouksissa asianosainen saattaa ottaa esille asioita, joita ei kokouksessa voi käsitellä. Tällaisten tilanteiden vähentämiseksi voisi tilusjärjestelyn keskeisimmissä vaiheissa asianosaiselle täsmentää selvästi, mitä vaikutusmahdollisuuksia hänellä on seuraavaan vaiheeseen mennessä ja mihin asioihin hän ei voi enää siinä vaiheessa vaikuttaa.

Jakosuunnitelman osalta toistuvat edellä mainitut periaatteet tiedottamisesta. Jos vuokralaisella on voimakas intressi vaikuttaa vuokraamiensa peltujen sijoitteluun, voidaan jakosuunnittelussa kannustaa osapuolia solmimaan pidempiä vuokrasopimuksia.

Korvausten ja maksujen osalta tilanne on usein haastava. Kustannuksia voisi jakaa myös vuokralaiselle, mutta ongelmana ovat vuokralaisen lyhyet vuokrasopimukset.

Teiden ja ojien rakentamisessa töiden valvontaan ja siitä tiedottamiseen voisi kiinnittää huomiota. Valvonnan ja rakentamisen jälkeen vuokranantajalle voisi tiedottaa asiasta tai pyytää häneltä palautetta työn laadusta. Tiedottamista voidaan tehostaa myös valitsemalla vuokranantajia toimitsijoiksi.

11.2 Vuokranantajan aseman kehittyminen tulevaisuudessa

Pellonvuokraus on yksi osa pellon käytön kiertokulkua. Pellon vuokraaminen on usein seurausta siitä, että peltoa aktiivisesti viljellyt maanomistaja siirtyy eläkkeelle tai muihin tehtäviin. Trendinä on että maanviljelys ajautuu yhä harvempien käsiin.

Pellonvuokraus muun kuin eläköitymisen johdosta saattaa yleistyä myös Suomessa. Kysymykseksi muodostuu se, tuleeko maanvuokrauksen luonne muuttumaan ja minkälaiseksi. Tässä osassa on esitelty mahdollisia tulevaisuuden skenaarioita maanvuokrauksen kehittymisestä tulevaisuudessa.

- A. Yhtenä skenaariona on se, että pellonvuokraus pysyy ennallaan tai vähenee. Eläkkeelle jäävät maanviljelijät ovat edelleen suurin vuokranantajaryhmä. Perikunnille päätyvät pellot usein myydään, koska pellon hankkimista vuokrattavaksi ei nähdä mielekkäänä sijoituskohteena. Maata hankitaan paljon ostamalla perikuntien jäseniltä. Maanviljelys ajautuu yhä harvempien käsiin. Tästä on seurauksena se, että tilusjärjestelyalueella ikääntyvät maanomistajat ja perikunnat haluavat myydä peltojaan tai saattaisivat olla entistä kiinnostuneempia peltojen vaihtamisesta metsään. Tässä skenaariossa tilusjärjestelyn aikaisen ostotoiminnan tai maanvaihdannan kehittämällä olisi jatkossa etua.
- B. Toisena skenaariona on se, että pellonvuokraus yleistyy. Eläköityvät maanomistajat ja perikunnat ovat suurin vuokranantajaryhmä. Nämä eivät myy peltojaan, sillä pelto nähdään mielekkäänä sijoituskohteena, mutta sitä ei itse viljellä. Maata hankitaan paljon vuokraamalla ikääntyviltä maanomistajilta sekä perikuntien jäseniltä. Maanviljelys ajautuu yhä harvempien käsiin. Tästä on seurauksena se, että kysyntä nostaa pellon vuokrahintoja, jolloin on mahdollista että paranevan pellonvuokrahinnan ansiosta peltoa hankitaan myös sijoitusmielessä. Tässä skenaariossa pellon omistus päättyy vähitellen perikunnille eläkkeelle jäävien maanomistajien kautta. Lisäksi ongelmaksi muodostuu omistamisen pirstaloituminen.
- C. Kolmantena skenaariona on näiden kahden välimuoto. Pellonvuokraus pysyy ennallaan eikä yleisty enää. Merkittävä osa vuokranantajista on halukkaita myymään peltonsa, sillä pellonvuokraus ei ole juuri kannattava sijoitusmuoto. Osa maanomistajista kuitenkin kokee vuokrauksen mielekkääksi ja saa siitä mahdollisesti mielestään riittävää tuottoa. Maata hankitaan paljon vuokraamalla ja ostamalla ikääntyviltä maanomistajilta sekä perikuntien jäseniltä. Maanviljelys ajautuu yhä harvempien käsiin. Myös tällöin tilusjärjestelyn aikaisen ostotoiminnan tai maanvaihdannan kehittäminen tulisi kysymykseen.

Skenario B saattaa johtaa samankaltaiseen tilanteeseen pellonvuokrauksen osalta kuin Baijerissa, jossa pellonvuokraus on Suomen tilanteeseen verrattuna yleisempää ja hehtaarivuokrat korkeita. Samankaltainen tilanne on nähtävissä myös muualla Saksassa. Skenarioon B ja C sopisi vaihtoehdoksi yhteisomisteinen peltomaa. Tällainen useiden omistajien yhdessä omistama pelto olisi vuokrattuna yhdelle tai muutamalle viljelijälle. Käytännössä tämä niin sanottu yhteispelto toimisi samoin periaattein kuin yhteismetsä.

Yhteispeltoajatusta ovat pohtineet artikkelissaan myös Myyrä ja Pouta (2009). Yhteispelto toisi vuokramarkkinoilla neuvotteluetua yksittäistä pienomistajaa vahvemmin, mikä näkyisi muun muassa paremmassa vuokrahinnassa. Yhteispellon edut nähtäisiin myös ympäristöä hyödyttävinä, jolloin yhteispelto voisi parantaa rakennemuutoksen aiheuttaman tuottavuus- ja ravinnehuuhtouman ongelmia. (Myyrä ja Pouta 2009.)

Yhteispelto voitaisiin muodostaa tilusjärjestelyn aikana pienistä alueella olevista vuokranantajien peltolohkoista. Näin ratkaistaisiin ongelma, jossa jopa yhden peltolohkon siirtäminen tuottaisi etua maanomistajalle. Maanomistaja saisi edelleen yhteispeltoon sijoittamansa peltomaan verran vuokratuloa, mutta pellon hallinta olisi ulkoistettu osakaskunnalle. Hallinnan ulkoistaminen keskittäisi pellon toiminnot yhdelle taholle, jolloin maanomistajalta itseltään ei edellytetä vuokrauksen ja maanviljelyksen asiantuntijuutta. Yhteispellon

muodostamismahdollisuus saattaisi houkutella passiivisia ja epäluuloisia vuokranantajia voimakkaammin tilusjärjestelyyn. Yhteispellon muodostuksen esteenä saattavat toisaalta olla ne maanomistajat, jotka toivovat entiselle maatilalleen jatkajaa.

11.3 Jatkotutkimusaiheita

Tilusjärjestelystä saatavaa hyötyä voidaan arvioida tätä tutkimusta laajemmin, eli yksikkö-tasolla. Hyötyä voidaan arvioida tekemällä vertailu eri maanomistajien, tyytyväisten tai tyytymättömien välillä. Tämä voidaan toteuttaa muun muassa IACS-aineistosta saatavien tietojen perusteella. Aineistosta selvitetään kunkin maanomistajan omistukset ennen ja jälkeen tilusjärjestelyn, jolloin voidaan vertailla peltoalan ja ominaisuustietojen muuttumista. Kyseisessä selvityksessä voidaan käyttää tämän tutkimuksen yksilöityä vastausaineistoa apuna.

Toinen jatkotutkimusaihe on tilusjärjestelyn vaikutus pellon vuokraan. Tässä tutkimuksessa tilusjärjestelyistä on kulunut liian vähän aikaa, jotta niiden vaikutusta ei voida vielä täysin arvioida, sillä osa vuokrasopimusten sopimuskausista vielä kesken. Tulosten perusteella vuokra on joissakin tapauksissa noussut, samoin kysyntä, mutta tarkempia tuloksia saadaan vasta 5-10 vuoden kuluttua tilusjärjestelyistä, kun vuokrasopimuskausi on suurimmalla osalla päättynyt.

Yhteispellon luominen on eräs vaihtoehto ratkaisemaan tulevaisuuden pellonvuokrauksen haasteita. Yhteispellon muodostaminen tilusjärjestelyssä saattaisi tuoda etuja myös pienille maanomistajille. Menettelyssä toteutetaan yhteismetsän tapaista hallinnollista järjestelyä, joka edellyttäisi lainsäädännöllistä tai toimitusmenettelyn toimintamallin kehittämisen tarkastelua. Myyrä ja Pouta toteavat artikkelissaan, (2009) että yhteispeltoa tulisi tutkia ratkaisuna, joka kääntäisi maatalouden tuottavuuskehitystä parempaan suuntaan ja toisi viljelijöille käyttöön parempia peltoresursseja käyttöön (Myyrä ja Pouta 2009).

Lähteet

- Ahllund, O. 2004. Maanomistajan asema ja vaikutusmahdollisuudet tilusjärjestelyissä, erityisesti Pedersöressä isojaosta nykypäivään. Insinööritieteiden korkeakoulu. Aalto University publication series, Väitöskirja. Espoo, ISBN 951-22-7005-6 (nide). ISBN 951-22-7006-4 (PDF). ISSN 0785-5079. 251 s. + liitteet.
- Eskola, J. ja Suoranta, J. Johdatus laadulliseen tutkimukseen. 1998. Vastapaino. (6. painos 2003). Tampere. ISBN: 951768035X, 266 s.
- Haataja, K. 1921. Vuokran käsite. WSOY. Porvoo. 1921. 267 s.
- Haataja, K. 1934. Suomen maanvuokraoikeus. WSOY. Porvoo. 1934. 228 s.
- Haataja, K. 1949, Maanjaot ja talojärjestelmä. Suomalaisen lakimiesyhdistyksen julkaisuja B-Sarja n:o 37. WSOY. Porvoo. 864 s.
- Hiironen, J., Mattila, P., Lähti, M., Oja, H., Katajamäki, M., Tanskanen, H., Konttinen, K., Penttilä, L. 2009. Uusjaon hyötylaskelmien uudistaminen. UJHYÖTY-projektin loppuraportti. Maanmittauslaitos. Maanmittauslaitoksen kehittämiskeskus. 51 + 46 (liitteet) s.
- Hiironen, J. 2012. Peltotilusjärjestelyn vaikutuksista ja kannattavuudesta. Insinööritieteiden korkeakoulu. Aalto University publication series, Väitöskirja. Espoo. ISBN 978-952-60-4521-4 (nide). ISBN 978-952-60-4522-1 (PDF). ISSN 1799-4934 (nide). ISSN 1799-4942 (PDF). 252 s. + liitteet
- Hiironen, J. ja Ettanen, S. 2013. Peltoalueiden tilusrakenne ja sen parantamismahdollisuudet. Maanmittauslaitos. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 113. ISBN 978-951-48-0235-5 (nide). ISBN 978-951-48-0236-2 (PDF). 65 s. + liitteet.
- Hirsijärvi, S., Remes, P., Sajavaara, P., 1997. Tutki ja kirjoita. Tammi. Vantaa. (6 – 7. painos 2001). ISBN 951-26-4184-4. 464 s.
- Heinonen, T. 2005. Vastikemaat ja maapankki maankäyttöhankkeissa. Maanmittauslaitos. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 98. Helsinki. ISBN 951-22-7838-3. 73 + 135 s.
- Hyvönen, V. O. 2001. Kiinteistönmuodostamisoikeus II. Kiinteistötoimitukset. Ky Veikko O. Hyvönen & Co. Espoo. ISBN 951-98394-1-0. 712 s.
- Jutikkala, E. 1942. Suomen talonpojan historia – Sekä katsaus talonpoikien asemaan Euroopan muissa maissa. WSOY. Porvoo., 692 s.
- Katajamäki, H. 2002. Suomen maaseudun evoluutio. Teoksessa Muutoksen maaseutu. Artikkelikokoelma. Tekijät, Torsti Hyryläinen ja Hannu Katajamäki. Rural Studies, Maaseutuopinnot. Mikkeli. s. 11–18.
- Kotilainen, S. 2012. Asiakastyytyväisyysmittauksen sanalliset tulokset 2011. 20.9.2012. Maanmittauslaitos. Espoo.

Wochenblatt 2012. Landwirtschaftliches Wochenblatt, Landwirtschaftszählung. [Maatalouden viikkolehti, maatalouslaskenta]. 16.11.2012.

Lähde, H. K. 2007a. Isojako ja Lieson uudisasutus, asutuksen muotoutumisesta ja sidonnaisuudesta maakirjataloihin laajassa talonpoikaiskylässä. Väitöskirja. N-paino oy. Lahti. ISBN 978-952-99450-2-3 (nide), ISBN 978-951-22-8794-9 (PDF). 357 s.

Lähde, H. K. 2007b. Isojako ja torpparijärjestelmät, Maanmittaus, aikakauskirja maanmittaustieteitä varten. 82:2. sivut 68 - 88.

Mavi. 2013. Maaseutuvirasto,. Hakuopas 2013, Tilatuki - Tukioikeuksien siirrot - Siirtoehdot ja -ohjeet vuonna 2013. sivut 124 – 139.

Saatavuus: Mavi/ Oppaat ja lomakkeet/ Viljelijä/ Hakuoppaat ja Täyttöohjeet 2010

MMM. 2007. Maa- ja metsätalousministeriön tilusjärjestelystrategia 2008–2013.

Maa- ja metsätalousministeriö. ISBN 978-952-453-356-0 (nide), ISBN 978-952-453-357-7 (PDF)

Tike. 2010. Maa- ja metsätalousministeriön tietopalvelukeskus. Maatilarekisteri 2009. Edita Prima Oy, Helsinki. ISSN 1795-5165. ISSN 0785-7500. 91 s.

Maanmittauslaitos. 2013a. Maanmittauslaitoksen vuositilastoja 2012. Helsinki 2013. ISSN-L 0785-7675 (nide). ISSN 1799-6600. (PDF). 27 s.

Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/tilastot>

Maanmittauslaitos. 2013b. Kiinteistöjen kauppahintatilasto, alkuvuosi (1-6) 2013. Helsinki 2013, ISBN 978-951-48-0240-9, ISSN 0782-4807. 62 s.

Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/kauppahintatilastot>

Maanmittauslaitos. 2013c. Toimitusmenettelyn käsikirja (TMK): osat Tilusjärjestely (9) ja Alueellinen yksityistietoimitus (19). Maanmittauslaitos. [Verkkojulkaisu]. [Viitattu 6.12.2013].

Saatavissa: <http://www.maanmittauslaitos.fi/toimitusmenettelynkasikirja>

Niemi, J. ja Ahlsted. J. 2011. Suomen maatalous- ja maaseutuelinkeinot 2011. Maa- ja elintarviketalouden tutkimuskeskus (MTT), Vammalan kirjapaino Oy. ISBN 978-951-687-158-8 (nide). ISBN 978-951-687-159-5 (PDF). 96 s.

Saatavissa: www.mtt.fi / Julkaisut / Suomen maatalous ja maaseutuelinkeinot

Myyrä, S. ja Peltola, R. 2006. Peltolohkojen tavoitteellinen koko on ”harmaa-alue”. Maan- käyttö 2/2006. 40–43 s.

Myyrä, S. ja Pouta, E. 2009. Yhteispelto tukemaan tuottavuutta ja vesiensuojelua. Maa- seudun tulevaisuus. 31.7.2009.

Myyrä, S. 2009. Land Leasing and agricultural productivity in Finland. Helsingin yliopisto, maatalous-metsätieteellinen tiedekunta, taloustieteen laitos. Väitöskirja. Tampereen yli-

opiston kirjapaino Juvenes print Oy. Tampere. ISBN 978-952-487-246-1 (nide). ISBN 978-952-487-246-1 (PDF). 34 s.

Peltola, R. Mattila, P. Kasteenpohja, E. 2005, Pellon arvo. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 102. Maanmittauslaitos. 49 s.

Calonius, M. 1822. Ruotzin waldakunnan laki: hywäxi luettu ja watan otettu herrain-päivillä, vuonna 1734. J. C. Frenckellin ja Pojan kirjan-präntti. [Varhaisin Ruotsin maanlain suomenno, joka painettiin ensimmäistä kertaa vuonna 1759, ja painettiin tässä uudistettuna ja paranneltuna].

Saatavilla <http://www.doria.fi/handle/10024/47316>

Saarenheimo, J. 1983. Isojaot ja isojaonjärjestelyt, Maanmittaus Suomessa 1633-1983. Maanmittaushallitus. Helsinki. ISBN 951-46-662-3 (nide). 771 s.

Saarnilehto, A. 2006. Vuokraoikeus, Yleiset periaatteet ja erityissääntely. WSOYpro. Helsinki. ISBN 951-0-31161-8. 121 s.

StMELF. 2012. Bayerischer Agrarbericht. Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (StMELF), [Baijerin maatalouden raportti, Baijerin osavaltion elintarvike-, maa- ja metsätalousministeriö, Viitattu 12.12.2013].

Saatavissa: <http://www.agrarbericht-2012.bayern.de/tabellen-karten/schaubilder.html>

Myrskylä, P. 2009. Tilastokeskuksen Hyvinvointikatsauksessa 2/2009.18.6.2009. Tilastokeskus.[verkkojulkaisu]. [viitattu 3.11.2013].

Saatavissa: http://www.stat.fi/artikkelit/2009/art_2009-06-08_006.html?s=0

Tike. 2014. Maa- ja metsätalousministeriön tietopalvelukeskus. [Viitattu 08.02.2014].

Saatavissa: <http://www.mmmtike.fi/www/fi/palvelut/tietopalvelut/pelto lohkokisteri.php>

Tilastokeskus. 2012. Väestörakenne. Väestö syntymämaan, kansalaisuuden ja äidinkielen mukaan 31.12.2012. Helsinki. [verkkojulkaisu]. [viitattu: 9.9.2013].

Saatavissa: http://www.stat.fi/til/vaerak/2012/vaerak_2012_2013-03-22_kuv_004_fi.html

Tuomi, J. ja Sarajärvi, 2009 A. Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Tammi Hansaprint. Vantaa, ISBN 978-951-31-5369-4 (nide). 182 s.

Vitikainen, A. 2003a. Uusjakojen toimitusmenettelyn uudistamisesta. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja A 32. Teknillinen korkeakoulu. Väitöskirja. Espoo. ISBN 951-22-6530-3 (nide), ISBN 951-22-6531-1 (PDF). 199 s.

Vitikainen, A. 2003b. Uusjakojen kysynnästä ja toimitusmenettelyn uudistamistarpeesta, Aikakauskirja maanmittaustieteitä varten. Maanmittaustieteiden seura, Vuosikerta 78, Nro 1-2. ISSN 0047-5319. 5-20 s.

Vitikainen 2013, Kiinteistöjärjestelmä ja perusrekisterit, Aalto-yliopiston julkaisusarja Tiede ja Teknologia 10/2013, Unigrafia Oy, Helsinki 2013. ISBN 978-952-60-5305-9 (verkkojulkaisu), ISBN 978-952-60-5304-2 (painettu). ISSN 1799-4888 (verkkojulkaisu) ISSN 1799-487X (painettu). 119 + liitteet.

Ylikangas, V. 2007a. Tilusjärjestelyt maanhallinnan ja –käytön toteuttamisessa. Kiinteistöopin ja talousoikeuden julkaisuja B122. Teknillinen korkeakoulu. Espoo. ISBN 978-951-22-8644-7. 56 s.

Ylikangas, V. 2004. Peltotilusjärjestelyjen tarve ja mahdollisuudet Suomessa. Maanmittauslaitos. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 95. ISBN 951-48-0180-6. ISSN 1236-5084. 24 s.

LAIT, ASETUKSET JA MUUT SÄÄDÖKSET

AJ	Asetus jakolaitoksesta (AJ 82/1916, 77 §).
EN 1782/2003	Euroopan neuvoston asetus N:o 1782/2003 (29.9.2003), yhteisen maatalouspolitiikan suoria tukijärjestelmiä koskevista yhteisistä säännöistä ja tietyistä viljelijöiden tukijärjestelmistä sekä useiden asetusten muuttamisesta.
HE 68/2013 vp	Hallituksen esitys eduskunnalle Maanmittauslaitosta koskevaksi lainsäädännöksi (HE 68/2013 vp).
HE 145/2010	Hallituksen esitys Eduskunnalle laeiksi maanvuokralain muuttamisesta ja perintökaaren 25 luvun 1 b §:n 4 momentin kumoamisesta. (HE 145/2010).
KK 1734	Kauppakaari (3/1734).
LCA	Land Consolidation Act (German Legislation) (Federal law gazette I p 546, 1976), muutettu 23.8.2004.
LML	Laki maanmittauslaitoksesta (505/1991).
MVR	Maanvuokralaki (258/1966).
MK	Maakaari (540/1995).
MK 1734	Maakaari (1/1734).
MKh	Maatilatalouden kehittämisrahastosta annetun lain (657/1966).
MMO	Ohjesääntö maanmittaustoimesta, tilusjako- ja verollepanolaitoksesta sekä pituus-, astia- ja painomittain vakaamisesta (15.5.1848).
MttL	Laki luonnonhaittakorvauksesta, maatalouden ympäristötuesta sekä eräistä muista ympäristön ja maaseudun tilan parantamiseen liittyvistä tuista (1440/2006).

Raivausrajoituslaki	Pellonraivauksen määräaikaisesta rajoittamisesta annetun lain (1385/1991).
Torpparilaki	Laki vuokra-alueiden lunastamisesta (135/1918).
TrpS	Laki evankelis-luterilaisten ja kreikkalais-katolisten seurakuntain papiston ja lukkarin virkataloihin kuuluvain torppa- ja mäkitypa-alueiden lunastamisesta (73/1921).
UjTL	Laki uusjakojen tukemisesta (24/1981).
YksTL	Laki yksityisistä teistä (1962/358).
YksTLM	Laki yksityisistä teistä annetun lain muuttamisesta (1079/2000).

KESKUSTELUT JA KOKOUKSET

Donaubauer, Barbara. Behalf of the Bavarian State Ministry of Food, Agriculture and Forestry. Ulkomaisten tilusjärjestelyn asiantuntijoiden sähköpostihaastattelu. 13.11.2013.

Gollwitzer, Thomas. Commissioner for International Development, German Federal Working Assembly Sustainable Land Development. Ulkomaisten tilusjärjestelyn asiantuntijoiden sähköpostihaastattelu. 13.11.2013.

Kangassalo, Raija. Erikoissuunnittelija. Maaseutuelinkeino-osasto, Pinta-alatukiyksikkö. Maaseutuvirasto. Sähköpostikeskustelu. 16.1.2014.

Konttinen, Kalle. 2014. Yli-insinööri, Tilusjärjestelypäällikkö. Maanmittauslaitos. Sähköpostikeskustelu. 16.1.2014.

Kotilainen Seija. 2013a. Kotilainen, Seija. Johtava Asiantuntija, TJ-tiimi., Maanmittauslaitos. Muistio keskustelusta. 3.6.2013.

Kotilainen Seija. 2013b. Kotilainen, Seija. Johtava Asiantuntija, TJ-tiimi. Maanmittauslaitos. Espoo. Muistio keskustelusta. 24.6.2013.

Laitinen Tero 2013. Toimitusinsinööri (DI), TJ-tiimi. Maanmittauslaitos. Espoo. Muistio keskustelusta. 18.11.2013.

Mattila, Päivi. Johtava Asiantuntija. Maanmittauslaitos, sähköpostikeskustelu. 14.1.2014

OK muistio 2013a. Ohjausryhmän kokous. Osalliset: Kotilainen Seija, Konttinen Kalle, Oja Hannu, Laitinen Tero, Sulonen Kimmo. Muistio kokouksesta. 23.4.2013.

OK muistio 2013b. Ohjausryhmän kokous. Osalliset: Kotilainen Seija, Konttinen Kalle, Laitinen Tero, Sulonen Kimmo. Muistio kokouksesta. 11.6.2013.

OK muistio 2013c . Ohjausryhmän kokous. Osalliset: Kotilainen Seija, Oja Hannu, Laitinen Tero, Vitikainen Arvo, Visa Korhonen, Sulonen Kimmo. Muistio kokouksesta. 18.11.2013.

OPINNÄYTETYÖT

Lehtikangas, K. 2004. Vuokrapeltojen asema tilusjärjestelyissä. TKK, Maanmittaustekniikan osasto. Diplomityö. 86 s. + liitteet.

Hämäläinen, O. 2010. Vuokraviljelyn muutokset ja kehittäminen. Mikkelin AMK. Maanmittaustekniikan koulutusohjelma. Opinnäytetyö. 48 s. + liitteet.
Saatavissa: <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201005108688>

Jaakkola, S. 2010. Jurvanjärven kuivatukset ja tilusjärjestely, Tilusjärjestelyn tyytyväisyystutkimus. Seinäjoen AMK. Maaseutuelinkeinojen koulutusohjelma. Opinnäytetyö. 81 s. + liitteet.
Saatavissa: <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201004106310>

Ylihärsilä, S. 2012. Jurvanjärven tilusjärjestelyn loppuraportti. Rovaniemen AMK. Maanmittaustekniikan koulutusohjelma. Opinnäytetyö. 42 s. + liitteet.
Saatavissa: <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201205046347>

TILUSJÄRJESTELYN LOPPURAPORTIT

Mäki-Valkama, I. 2011. Tilusjärjestelyn loppuraportti. Seinäjoen keskiosan uusjako, Seinäjoki. Maanmittauslaitos. 17 s.

Toivonen, J. 2010. Tilusjärjestelyn loppuraportti. Isomäki- ja Saarijärven uusjako. Kauhava. Maanmittauslaitos. 14 s.

Toivonen, J. I. 2010. Tilusjärjestelyn loppuraportti. Kukkolan uusjako. Kauhava. Maanmittauslaitos. 16 s.

Ahlnäs, O. 2011. Slutrapport. Storsjön nyskifte, Kristinestad. Maanmittauslaitos. 18 s.

Slotte, H. 2007. Slutrapport. Överesse nyskifte, Pedersöre. Maanmittauslaitos. 15 s.

Cajanus, J. 2010. Tilusjärjestelyn loppuraportti. Etelänkylän uusjako, Kalajoki. Maanmittauslaitos. 13 s.

Cajanus, J. 2010. Tilusjärjestelyn loppuraportti. Jyringin uusjako, Sievi. Maanmittauslaitos. 12 s.

Leppikangas, A.. 2012. Tilusjärjestelyn loppuraportti. Sievinkylän uusjako, Sievi. Maanmittauslaitos. 14 s.

Oja, H. 2007. Tilusjärjestelyn loppuraportti. Kukonkylän uusjako, Sievi. Maanmittauslaitos. 17 s.

Kyselykutsu peltoalueita vuokralle antaville maanomistajille.

Arvoisa Storsjön tilusjärjestelyn aikainen maanomistaja tai tilusjärjestelyasioista vastannut henkilö.

Tämän kyselytutkimuksen tarkoituksena on selvittää, minkälaisia mahdollisuuksia tilusjärjestelytoiminnassa on vuokranantajan huomioimiseksi. Vastamalla tähän kyselyyn **voitte osaltanne vaikuttaa** miten maanvuokrausta huomioidaan tilusjärjestelyssä!

Kyselytutkimus on osa samasta aiheesta tehtävää diplomityötä. Kyselyn tavoitteena on saada käytännön kokemuksia ja asiantuntijamielipiteitä juuri teiltä.

Arvonta ja yhteydenottopyyntö:

Kyselyyn vastanneiden kesken **arvotaan 10 kappaletta tiluskarttoja**. Voittajat saavat kartan **heidän keskeisistä tiluksistaan**. Lisäksi halutessanne voitte pyytää yhteydenottoa jättämällä yhteystietonne, mm. jos teillä on muuta sanottavaa joka ei välity kyselylomakkeen mukana.

Tutkimuksen luottamuksellisuus:

Lomakkeen vastaukset käsitellään luottamuksellisesti. Nimitietoja tai yksittäisiä vastauksia, ei julkaista tutkimuksessa niin, että henkilö on tunnistettavissa.

Toivon että käytätte muutaman minuutin kyselytutkimukseen perehtyen ja aiheeseen vastataksenne. Kyselyn voitte palauttaa postiin **13.9** mennessä **valmiiksi maksetussa palautekuoressa**.

Kiitokset ajastanne ja vastauksistanne!

Ystävällisin terveisin

Kimmo Sulonen

Kimmo Sulonen

tekniikan ylioppilas Aalto Yliopisto / TKK

Tämä kysely koskee vain **vuokrattua peltomaata**, ei mm. metsäpalstoja tai vuokraamattomia peltoja.

1. VUOKRAUS, YLEISTÄ

Jättäydyttekö tilusjärjestelyn ulkopuolelle,

☐ En jättäytynyt, ☐ Kyllä jättäydyin, jos kyllä, miksi?

Mistä syystä olette antaneet peltoalueitanne vuokralle?

☐ Ei omaa tarvetta (Pelto olisi muuten käyttämättömänä)

☐ Saan lisätuloja (Kannattavampaa vuokrata kuin itse viljellä)

Muu syy: _____

Kuinka pitkiä ovat solmitut vuokrasopimukset keskimäärin?

☐ 1v ☐ 2v ☐ 5 v ☐ 10 v ☐ 20 v muu: _____ vuotta

Onko vuokralainen lähisukulainen ? (esimerkiksi, onko vuokrattu omalle lapselle)

☐ On lähisukulainen ☐ Ei ole

2. VUOKRAN MÄÄRÄ

Arviolta mihin hintaluokkaan peltonne hehtaarivuokra keskimäärin kuuluu? (Voitte valita useampia)

☐ alle 100 € ☐ 100-200 € ☐ 201-300 € ☐ 301-400 € ☐ 401-500 € ☐ yli 500 €

Jos peltopalstoillanne on eri vuokra, mikä on syy tälle vaihtelulle?

Minkä kokoisia ja kuinka monta vuokrapalstaa teillä oli ennen tilusjärjestelyä? (täyttäkää vain sopivat kohdat)

alle 1 ha ____ kpl 1-2 ha ____ kpl 2-3 ha ____ kpl 3-5 ha ____ kpl yli 5 ha ____ kpl

Minkä kokoisia ja kuinka monta vuokrapalstaa teillä oli tilusjärjestelyn jälkeen? (täyttäkää vain sopivat kohdat)

alle 1 ha ____ kpl 1-2 ha ____ kpl 2-3 ha ____ kpl 3-5 ha ____ kpl yli 5 ha ____ kpl

3. PELLON MYYNTI

Myittekö vuokralle antamanne pellot tilusjärjestelyn aikana?

Olen myynyt ☐ En ole myynyt ☐

Miksi päädyitte tähän ratkaisuun?

4. TILUSJÄRJESTELYN AIKAISET VAIHEET

Olitteko mukana tilusjärjestelyssä:

☐ Omasta tahdostanne ☐ Vasten tahtoaanne ☐ Ei ollut merkitystä

Miten teidän etujanne on huomioitu mielestänne tilusjärjestelyn eri vaiheissa?

Ympyröikää sopiva numero alla olevalta asteikolta, jossa 1 = HEIKOSTI, ja 10 = KIITETTÄVÄSTI
Hankkeen aloitus, (mm. ensitoimet tilusjärjestelyn aloittamiseksi, yhteydenotto, kokouskutsut, yms.)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Kokoukset

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Jakosuunnitelma (peltopalstojen uudelleenjärjestelemiseksi tehty suunnitelma)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Korvaukset ja maksut (tasapuolisuus)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Teiden ja ojien rakentaminen

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Yleismielipide tilusjärjestelyn aikaisista toimintatavoista - (mm. vuorovaikutuksen sujuvuus?)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Keiden hyöty tulisi tilusjärjestelyä (uutta peltopalstajaotusta) suunnitellessa laittaa etusijalle:

☐ Vuokranantajan ☐ Vuokralaisen ☐ Molempien, tasapuolisesti,

Lisätietoja: _____

5. TILUSJÄRJESTELYN JÄLKEEN

Ovatko tilusjärjestelystä teille maksettavaksi tulleet kustannukset oikeassa suhteessa siitä saamaanne hyötyyn?

Ympyröikää sopiva numero alla olevalta asteikolta, jossa 1 = EI (järjestely oli **kallis**), ja 10 = KYLLÄ (**edullinen**)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Kuinka tyytyväinen olette tilusjärjestelyn lopulliseen tulokseen omalla kohdallanne?

Ympyröikää sopiva numero alla olevalta asteikolta, jossa 1 = TYYTYMÄTÖN, ja 10 = TYYTYVÄINEN

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

6. TILUSJÄRJESTELYN VAIKUTUKSET VUOKRAUKSEEN

Onko pellon vuokra alentunut tai kasvanut?

- Alentunut merkittävästi ☐
Alentunut hieman ☐
Ei vaikutusta ☐
Noussut hieman ☐
Noussut merkittävästi ☐

Onko pellonvuokran kysyntä kasvanut vai vähentynyt?

- Vähentynyt merkittävästi ☐
Vähentynyt ☐
Ei vaikutusta ☐
Kasvanut ☐
Kasvanut merkittävästi ☐

Jos vuokrasuhde on päättynyt tilusjärjestelyn jälkeen, onko uusia vuokrasopimuksia tehty?

Kyllä on tehty ☐ Ei ole tehty ☐

Ovatko tilusjärjestelyn jälkeen tehdyt vuokrasopimukset teidän etujenne kannalta:

Parempia ☐ Entisen kaltaisia ☐ Huonompia ☐

7. PERUSPARANNUKSET JA KUSTANNUKSET

Oletteko sopineet, kelle pellon mahdolliset parannustyöt kustannuksineen kuuluvat ?

Teille ☐ Vuokralaiselle ☐ Molemmille ☐ (jos näin, missä suhteessa teille) _____%

Lisätietoja _____

Kuinka hyvin saatte katettua tilusjärjestelyn kustannukset peltopalstojenne vuokratuloilla?

Ympyröikää sopiva numero alla olevalta asteikolta, jossa 1 = HEIKOSTI, ja 10 = KIITETTÄVÄSTI

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

8. VUOKRALAISEN ASEMA

Miten tilusjärjestely on vaikuttanut teidän mielestänne vuokralaisen asemaan?

Ympyröikää sopiva numero alla olevalta asteikolta, jossa 1 = HEIKENTYNYT, ja 10 = PARANTUNUT

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Mistä syystä arvelette tämän johtuvan?

9. MUITA KOMMENTTEJA

Onko teillä muuta kommentoitavaa tilusjärjestelytoimista, liittyen teidän asemaanne?

(voitte jatkaa kirjoittamista myös toiselle puolelle paperia)

Kiitos ajastanne!

Jos haluatte osallistua arvontaan, täyttäkää yhteystietonne ohessa tulleeeseen liitteeseen.

Täyttäkää yhteystietonne myös siinä tapauksessa, jos haluatte että kyselyn aiheesta otetaan teihin yhteyttä.

ARVONTA:

Haluan osallistua tiluskartan arvontaan ☐

(Arvonnan voittajat saavat tiluskartan omista tiluksistaan)

Nimi _____

Osoite (*jonne kartta toimitetaan*) _____

LISÄKYSYMYKSET:

Täyttäkää alla olevat kohdat, **vain** jos haluatte että tutkimuksen tekijä ottaa yhteyttä kysely-tutkimuksen aiheesta

puhelimitse ☐

puhelinnumero _____

mahdolliset soittoajat _____

sähköpostitse ☐

sähköpostiosoite _____

Voitte ottaa myös yhteyttä minuun sähköpostitse kyselyn merkeissä

kimmo.sulonen@aalto.fi

Förfrågan till arrendegivare.

Ärade markägare, denna förfrågan är avsedd för sakägare i Pedersöre - Överesse ägoreglering.

Syftet med denna undersökning är att ta reda på vilka sätt man kan ta hänsyn till den som arrenderar ut mark under en ägoreglering. Genom att svara på förfrågan, **kan Ni påverka** hur arrendemark beaktas i ägoreglerings sammanhang!

Undersökningen är en del av mitt diplomarbete. Syftet med undersökningen är att få ta del av era erfarenheter och sakkännedom.

Dragning och förfrågan:

Bland de som svarar **lottas ut 10 stycken ägokartor**. Vinnarna av dragningen får en karta över deras ägor.

Sekreessen för studien:

Information som är relaterad till undersökningen är absolut konfidentiell. Personliga uppgifter och svar publiceras inte i undersökningen.

Jag ber att Ni tar några minuter för att svara på förfrågan. Svaren bör returneras senast den **13.9 i det bifogade svarskuvertet (portot är betalt)** .

Tack för Er tid och Ert svar!
Med vänliga hälsningar,

Kimmo Sulonen

Kimmo Sulonen
teknolog, Aalto Universitetet / TH

Detta frågeformulär gäller endast **arrenderad åkermark**, inte skog eller tomter mm.

ARRENDERING, ALLMÄNT

Överlämnade Ni utanför ägoregleringen?

☐ Nej ☐ Ja, om ja, varför?

Varför har Ni arrenderat ut er mark?

- ☐ Inget behov (Åkrarna skulle annars lämna obrukade)
☐ Extra inkomst (Det är lönsammare att arrendera ut än att odla själv.)

Annan orsak: _____

Hur långa arrendeavtal skriver ni i genomsnitt?

☐ 1 år ☐ 2 år ☐ 5 år ☐ 10 år ☐ 20 år andra: _____ år

Är arrendatorn en nära släkting? (T.ex. arrenderat åt eget barn)

☐ Arrendatorn är min nära släkting. ☐ Arrendatorn är inte min nära släkting.

ARRENDE (BELOPP)

Till vilket pris har ni arrenderat ut era åkrar i genomsnitt? (Ni kan välja flera.)

☐ mindre än 100 € ☐ 100-200 € ☐ 201-300 € ☐ 301-400 € ☐ 401-500 € ☐ över 500 €

Om Era åkrar arrenderas ut till olika pris, vilken är anledningen till denna variation?

Hur stora och hur många utarrenderade åkrar hade Ni innan ägoreglering? (Fyll i)

mindre än 1 ha ____ st. 1-2 ha ____ st. 2-3 ha ____ st. 3-5 ha ____ st. över 5 ha ____ st.

Hur stora och hur många utarrenderade åkrar hade Ni efter ägoreglering? (Fyll i)

mindre än 1 ha ____ st. 1-2 ha ____ st. 2-3 ha ____ st. 3-5 ha ____ st. över 5 ha ____ st.

ÅKERFÖRSÄLJNING

Sålde Ni utarrenderade åkrar under ägoregleringen?

Ja, jag sålde. ☐ Nej, jag sålde inte. ☐

Hur kom ni till den slutsatsen?

ÄGOREGLERINGENS SKEDEN

Var Ni inblandad i ägoreglering:

☐ Frivilligt? ☐ Mot Er vilja? ☐ Tog inte ställning

Hur har Era intressen blivit beaktade genom de olika skedena i ägoreglering?

Ringa in lämpligt svar från följande skala, där 1 = DÅLIG, och 10 = BRA

a) Inledning av projektet (de första stegen i att starta ägoregleringen, kontakter, möteskal-
lelser etc.)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Möten

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Skiftesplaneringen (skifteplaneringsskedet) plan till arrangering av åkrar

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Ersättningar och betalningar (opartiskhet)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Byggnad av vägar och utförande av torrlägningsprojekt

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Allmän åsikt om förfaringssättet vid ägoreglering - (till exempel, hur har kontakten med lantmäteri-
verket fungerat?)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Vem skall man prioritera när man planerar den nya skiftesplacering:

☐ Markägaren ☐ Arrendatorn ☐ Båda, jämnt

Tilläggsuppgift: _____

EFTER ÄGOREGLERINGEN

Är kostnaderna för ägoregleringen i förhållande till nyttan ni har fått?

Ringa in lämpligt svar från följande skala, där 1 = NEJ (dyr), ja 10 = JA (förmånlig)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Hur nöjd är Ni med det slutliga resultatet av ägoregleringen?

Ringa in lämpligt svar från följande skala, där 1 = MISSNÖJD, ja 10 = NÖJD

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

ÄGOREGLERING ENS PÅVERKAN PÅ ARRENDERINGEN

Har arrendet (€) ökat eller minskat?

- Minskat avsevärt ☐
- Minskade lite ☐
- Ingen ändring ☐
- Ökat lite ☐
- Ökat betydligt ☐

Har efterfrågan på arrendemark ökat eller minskat? (antal personer)

- Minskat avsevärt ☐
- Minskade lite ☐
- Ingen ändring ☐
- Ökat lite ☐
- Ökat betydligt ☐

Om arrendekontraktet upphörde efter ägoregleringen, fick Ni skrivit nya kontrakt?

Ja, det har gjort ☐

Nej, det har inte gjort ☐

Hur är arrendekontrakten som blivit gjorda efter ägoregleringen jämfört med före:

Bättre ☐

Ingen ändring ☐

Sämre ☐

GRUNDFÖRBÄTTRINGAR OCH KOSTNADER

Har Ni ingått avtal om vem som ska ta hand om förbättringskostnaderna från ägoregleringen?

Ni ☐ Arrendatorn ☐ Bådadera ☐ (Om så, vilket är Er procentuella andel) _____%

Tilläggsuppgifter:

Hur bra kan Ni täcka era kostnader av ägoreglering med inkomsterna från arrendet?

Ringa in lämpligt svar från följande skala, där är 1 = DÅLIGT, och 10 = BRA

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

ARRENDATORNS STÄLLNING

Hur har ägoregleringen påverkat arrendatorns ställning enligt Er åsikt?

Ringa in lämpligt svar från följande skala där 1 = FÖRSVAGAT, ja 10 = FÖRBÄTTRAT

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Varför tror Ni att det är så?

ANDRA KOMMENTER

Har Ni andra kommentarer om ägoregleringen eller Er ställning i ägoregleringen?

(Ni kan fortsätta att skriva på den andra sidan av pappret)

Tack för Er tid!

Om Ni vill delta i dragning, fyll i Era kontaktuppgifter i bilagan. .

DRAGNING:

Jag skulle vilja delta i dragning av ägokartan ☐

(Dragningens vinnare får en karta över sina ägor)

Namn _____

Adress (Vart kartan skickas) _____

Kysely tilusjärjestelijöille 28.8.2013 – Kysely toteutettiin sähköisenä Webropol ympäristössä. tässä liitteessä on listaus sähköisessä kyselyssä olleista kysymyksistä sekä kysymysten vastausvaihtoehdoista, jos se ei ole ollut avoin.

Vastaajan tiedot *Etunimi, Sukunimi, Tehtäväkuva, Toimipiste

1. Maanvuokrauksen tilanne tilusjärjestelyalueilla

Arvioikaa kuinka monta prosenttia viljelysmaan käyttöyksiköistä on vuokrattuna?

Entä viljelysmaan pinta-alasta?

Mikä on mielestänne keskimääräisen vuokrasopimuksen kesto?

1 v, 2 v, 3 v, 5 v, 10 v, 20 v, *muu*

Arvioikaa kuinka monta prosenttia sopimuksista on suullisia?

alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, yli 95

Muuta maanvuokrauksesta TJ alueella?

2. TARVESELVITYS

Jääkö vuokranantajien peltoja teidän mielestänne enemmän pois kuin muiden peltoja, siirryttäessä tarveselvitysvaiheesta tilusjärjestelytoimitukseen? *Ei, Kyllä, miksi*

Arviokaa kuinka suuri osa vuokranantajista (%) suhtautuu tilusjärjestelyyn seuraavasti:

Kielteisesti:

alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, yli 95

Hieman kielteisesti:

alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, yli 95

Neutraalisti:

alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, yli 95

Hieman myönteisesti:

alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, yli 95

Myönteisesti:

alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, yli 95

Lisätietoja:

3. TILUSJÄRJESTELYTOIMITUS

Arvioikaa kuinka suuri osa vuokranantajista (%) on ollut TJ:n aikana:

Hyvin passiivinen:

alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, yli 95

Hieman aktiivinen:

alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, yli 95

Hyvin aktiivinen

LIITE 3 (2 /3) - Asiantuntijakyselyn kysymykset

alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, yli 95

Lisätietoja:

Miten vuokranantajan asema on huomioitu TJ:n eri vaiheiden aikana?

Tarveselvitys

Aloituspäätös

Jakosuunnitelma

Tilikorvaukset

Kustannusten osittelu

Miten tämä eroaa vuokralaisen aseman huomioimisesta?

Minkälaista palautetta vuokranantajilta on tullut tilusjärjestelyn eri vaiheissa

Esimerkiksi: *Tarveselvitys, aloituspäätös, jakosuunnitelma, tilikorvaukset ja kustannusten osittelu*

4. VUOKRANANTAJAN JA VUOKRALAISEN ASEMA

Keiden hyöty tulisi tilusjärjestelyä (uutta peltopalstajaotusta) suunnitellessa laittaa etusijalle:

Vuokranantajan, *Vuokralaisen, Molempien, tasapuolisesti, Lisätietoja:*

Jos vuokralaisella on myös omistuspeltoa alueella, onko tällä ollut vaikutusta TJ:n lopputulokseen? *Ei, Kyllä, Muuta:*

Jos vuokralaisen ja maanomistajan toiveet ovat ristiriitaiset, kumpaa on painotettu enemmän?

Vuokralaisen, Maanomistajan

Miksi näin?

Onko vuokra-ajalla ollut vaikutusta tähän painotukseen ?

Ei, Kyllä, kuinka pitkällä ajalla:

Mitkä muut seikat ovat vaikuttaneet painotukseen ?

5. TOIMITUSKUSTANNUSTEN JAKAUTUMINEN vuokranantajan ja vuokralaisen kesken

Arvioikaa monessako tapauksessa tai miten yleistä on, että vuokralainen ja vuokranantaja ovat sopineet, että: (valitkaa sopiva prosentuaalinen osuus)

Vuokralainen osallistuu suoraan perusparannushankkeiden maksamiseen?

alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, yli 95

Vuokralainen osallistuu suoraan toimitusmaksun maksamiseen?

alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, yli 95

Vuokralainen ja vuokranantaja ovat sopineet pellon vuokrahinnan korottamisesta perusparannushankkeiden tai toimituskustannuksen vuoksi?

LIITE 3 (3 /3) - Asiantuntijakyselyn kysymykset

alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, yli 95

Vuokranantaja vastaavasti huomioi vuokralaisen tekemän peltojen kunnostamisen vuokrahinnassa vuokraa alentamalla?

alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, yli 95

Monessako tapauksessa tai miten yleistä on, että:

alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, yli 95

Vuokralainen osallistuu pellonkunnostustöihin tilusmuutosten vuoksi?

alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, yli 95

Entä kuinka usein käy niin, että nämä asiat jäävät sopimatta?

alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, yli 95

Kuinka yleistä on, että näistä tapauksista aiheutuu väärinkäsityksiä tai välien huonontumisia?

alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, yli 95

Mahdollinen tarkennus kysymyksiin:

Onko tilusjärjestelyillä ollut mielestänne vaikutusta vuokrasopimukseen (esim. onko irtisanottu)? *Ei, Kyllä, Lisätietoja:*

Onko vuokrasopimuksia järjestelty, onko esimerkiksi sopimus siirretty toiselle tai katkaistu? (KML 86 §) ? *Ei, Kyllä, Lisätietoja:*

Muuta aiheeseen liittyvää:

Dear land consolidation specialist

If I may, I'd like to ask some questions considering land consolidation process. If not, could you forward this message to someone whom I can ask these questions from?

I'm currently working on my thesis in Aalto University, Helsinki, Finland. The meaning of this thesis is to find out how landowners who lease their lands (lessor) to someone are treated in land consolidation process.

The land lease is relatively common in agricultural use in Finland. Estimated 30-45 % of cultivated lands are leased. The same percentage appears in land consolidations processes. Therefore it is worthwhile to study how the lessors generally feel about the process and are there methods to improve their status.

If I may, I'd like to ask some questions considering this topic on your country:

- How do You handle the lessor's interests on land consolidation?
- How common is land lease?
 - How long is the average land lease period? Are contracts renewed?
 - Average rent of the land? (E.g. per hectar)
- Whose benefits are more important, the land owner's or land user's?
- What kind of feedback you have had from the lessors?
- Who'll pay the costs of the land consolidation?
(E.g. Landowner, land user, the state? Or are costs shared?)
- What is the general opinion of the lessors, after land consolidation
- Do lessors tend to drop out of the land consolidation more often than other participants?
- As in comparison how are leaseholders (land users)?

And lastly:

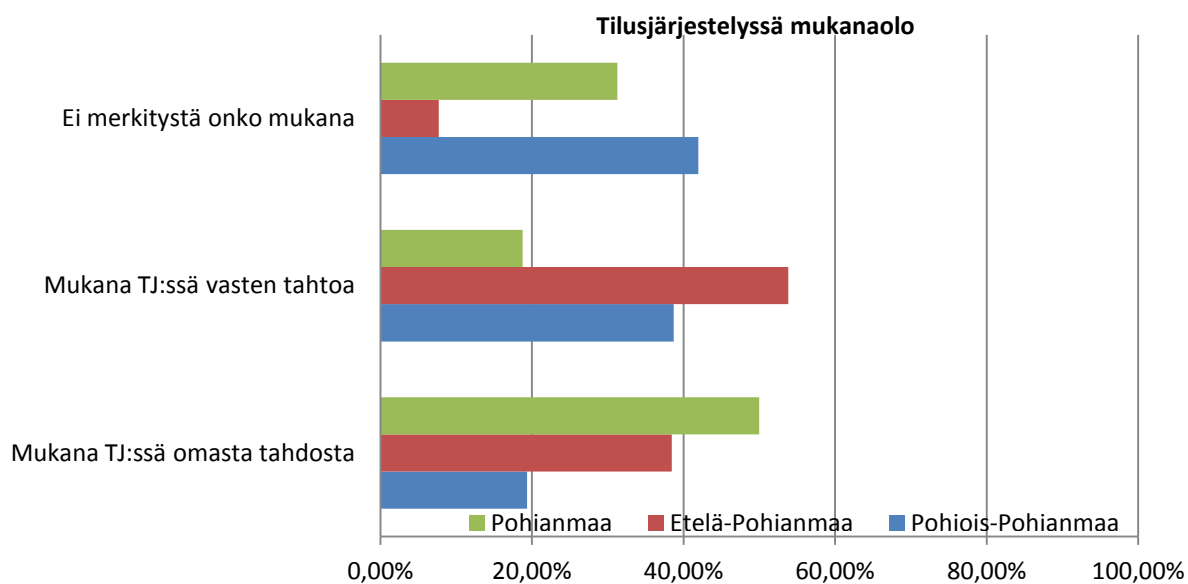
- Are there any ongoing or done researches of topic of my thesis or possibly some legal decisions?

Thank you for your time and valuable opinions!

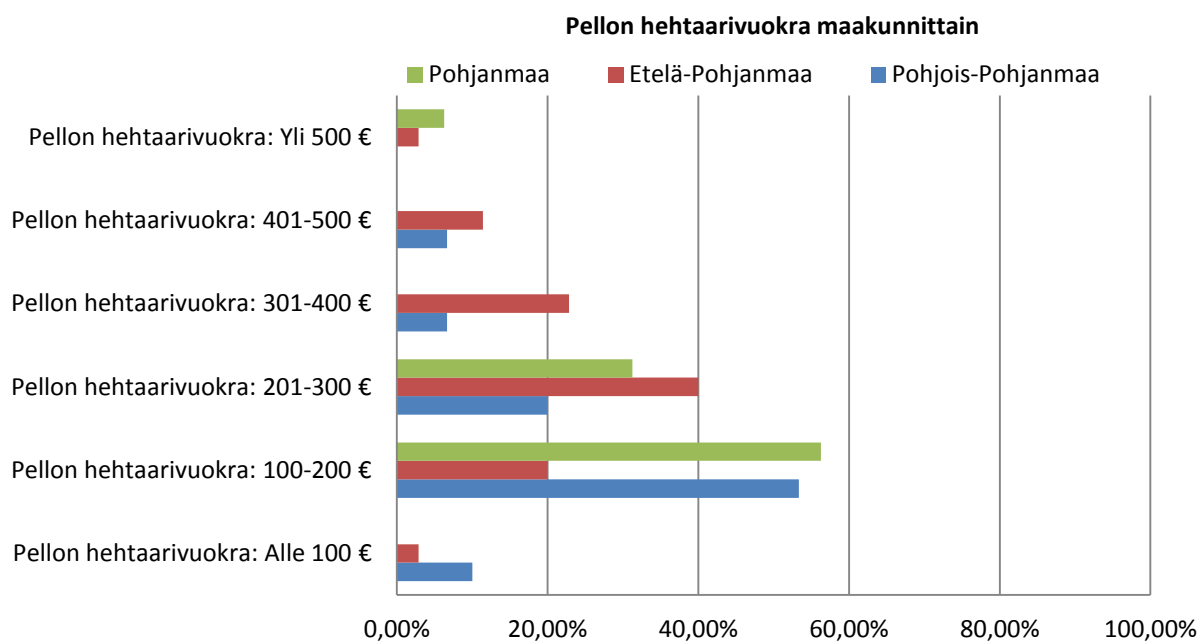
Sincerely Yours
Kimmo Sulonen

Real estate planning: Aalto University, Helsinki
kimmo.sulonen@aalto.fi

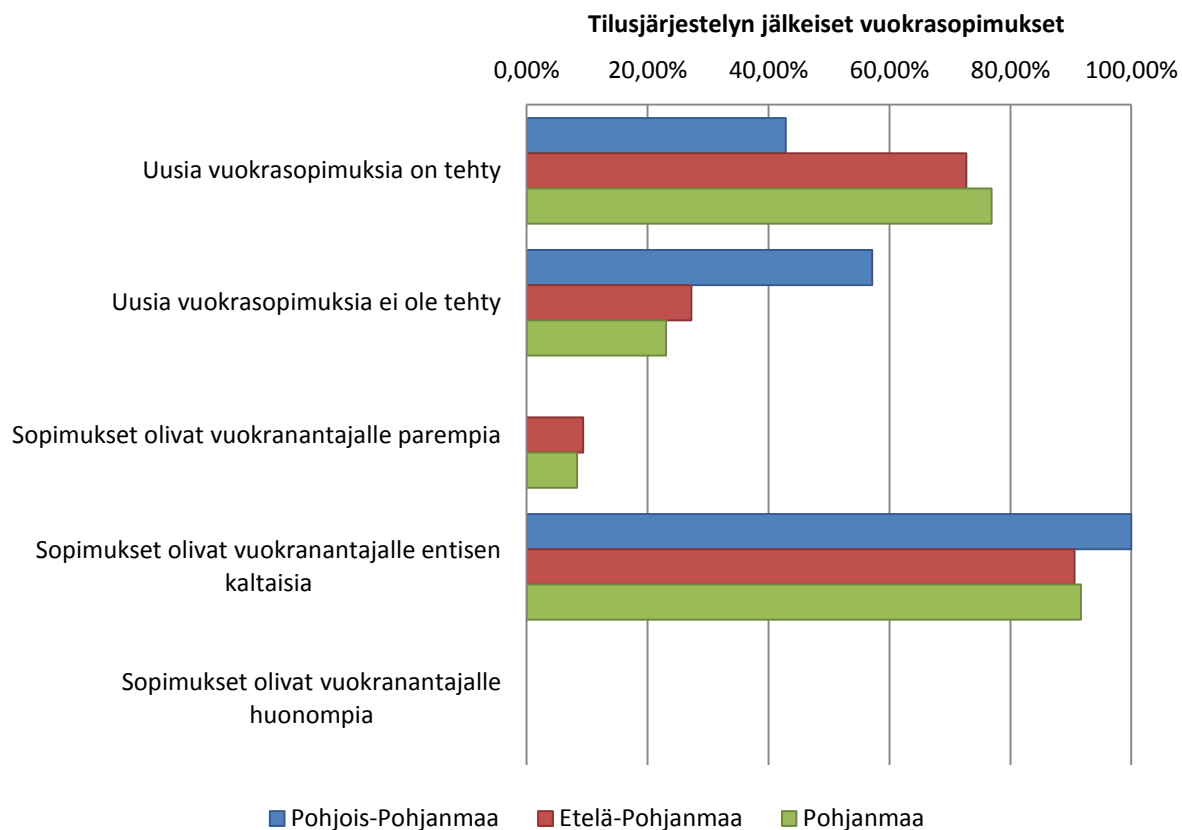
Liite 5.1 – Vapaaehtoisuus tilusjärjestelyn mukanaolemisessa



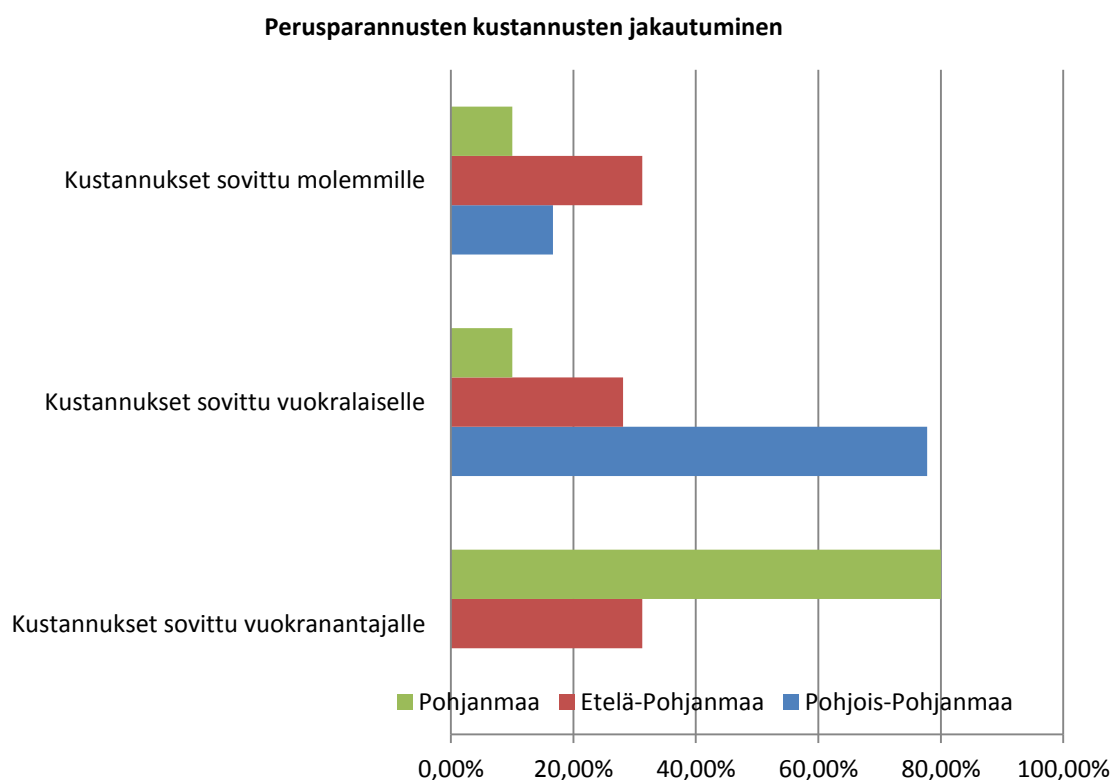
5.2 – Pellon hehtaarivuokran määrä maakunnittain



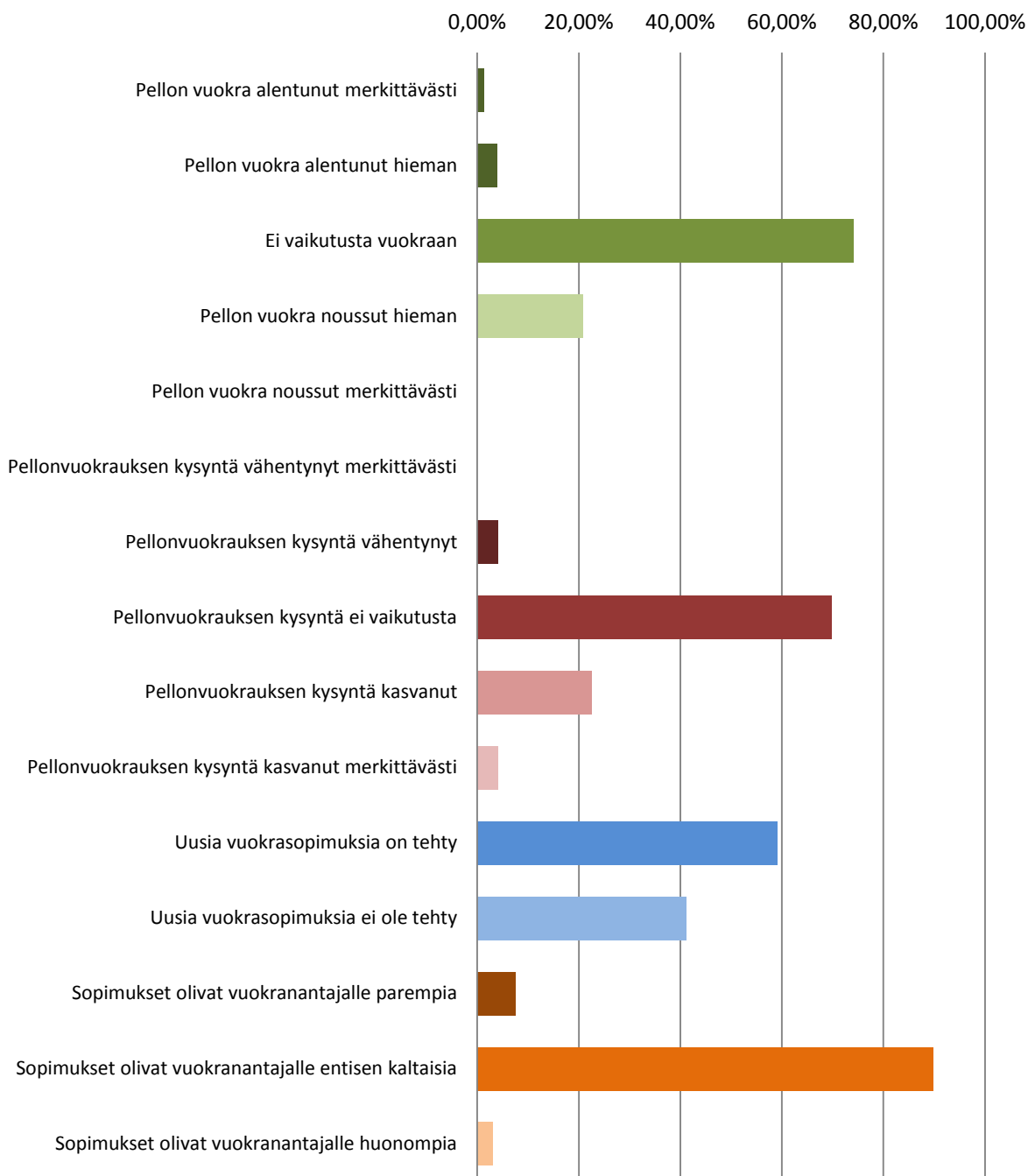
5.3 – Tilusjärjestelyn jälkeen solmitut vuokrasopimukset

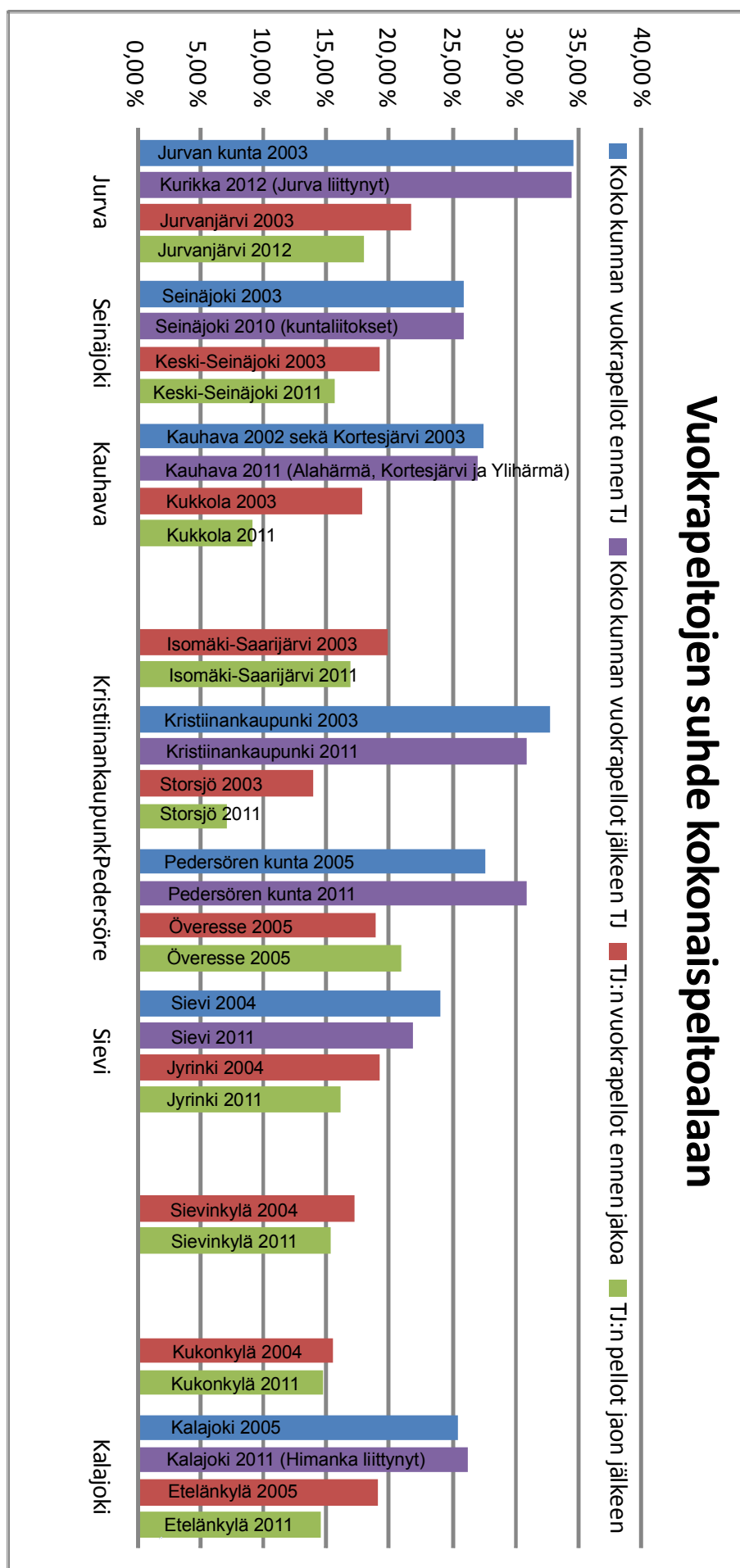


5.4 – Pellon perusparannusten kustannusten jakautuminen

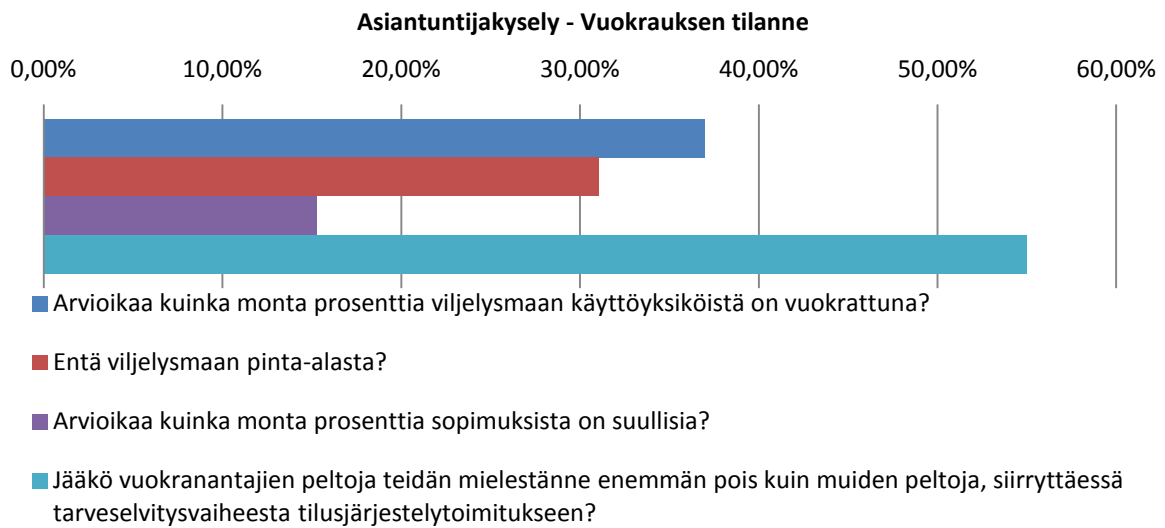


TILUSJÄRJESTELYN VAIKUTUKSET VUOKRAUKSEEN JA PERUSPARANNUKSET

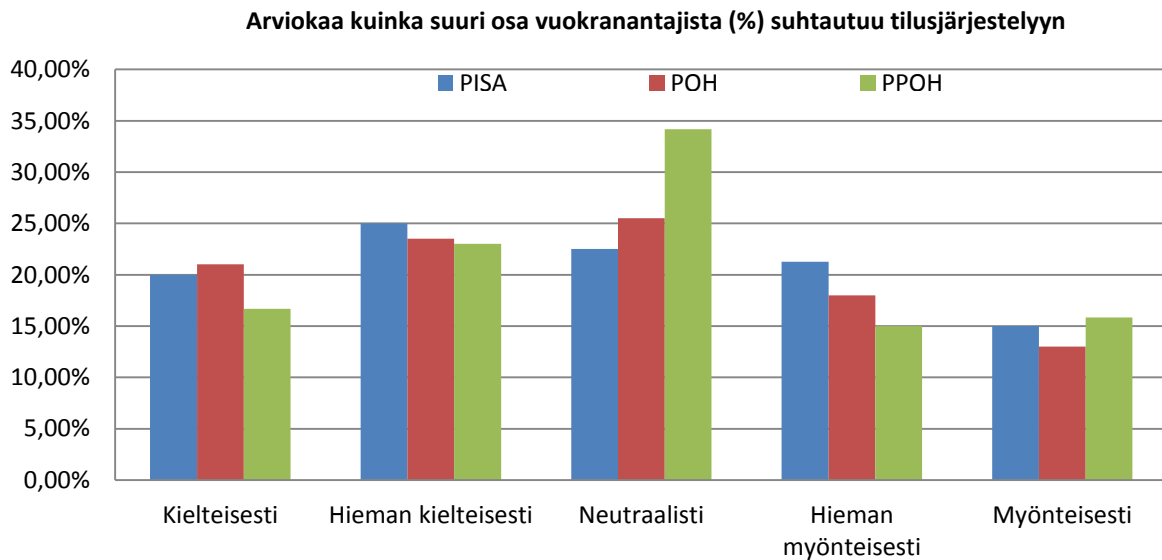




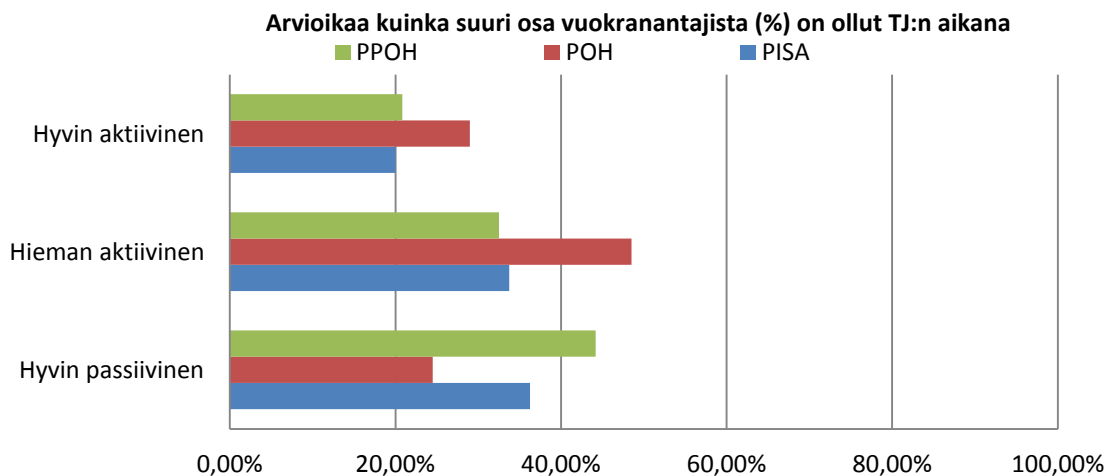
8.1 – Vuokrauksen tilanne

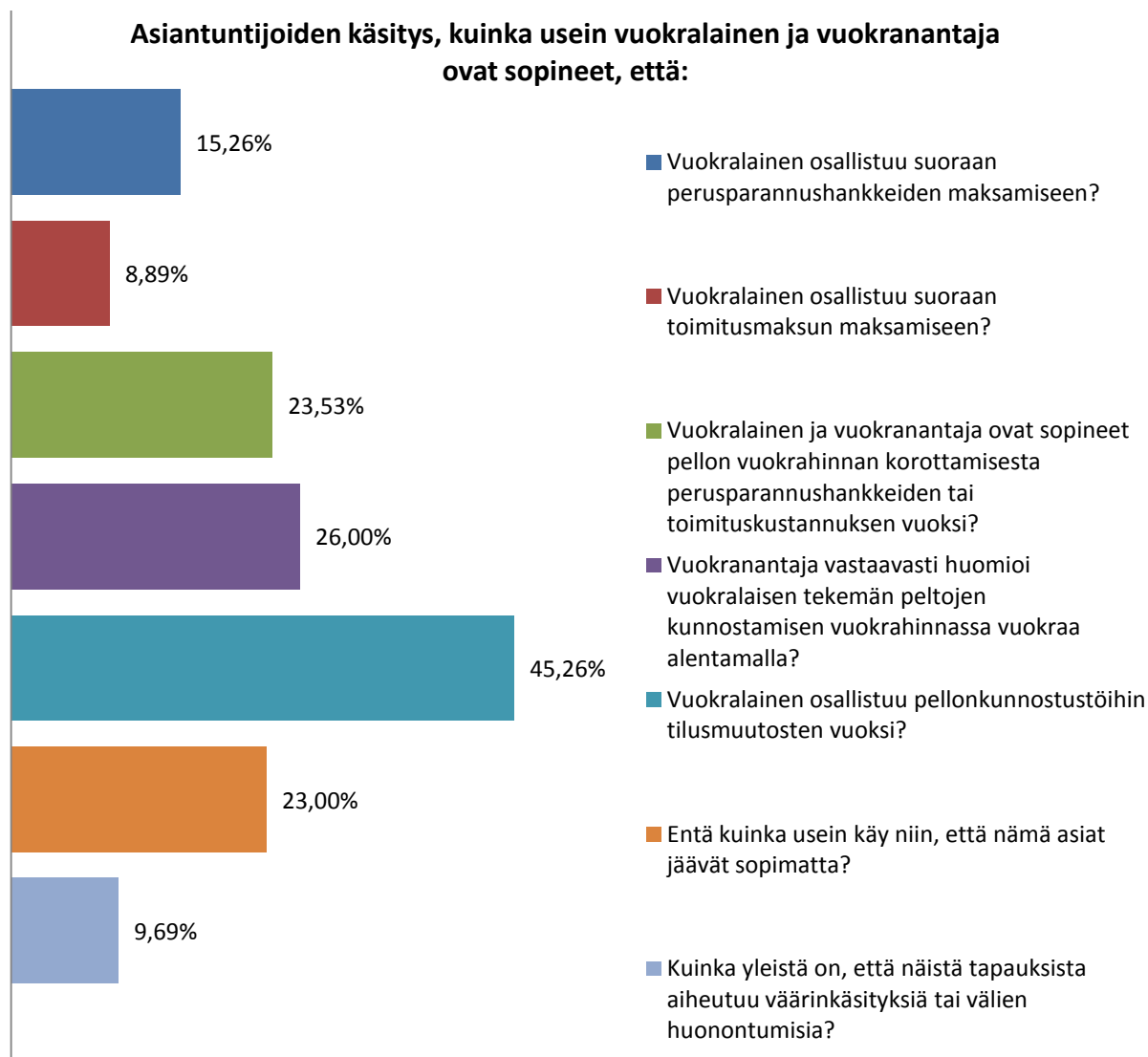


8.2 – Tilusjärjestelyyn suhtautuminen



8.3 – Aktiivisuus tilusjärjestelyssä





Pohjanmaan MMT	
Seinäjoki: Seinäjoen keskiosa	TN:o 2005-139854
Kesto:	2006 - 2010
Jakoalue:	n. 1600 ha, josta viljeltyä alaa 1051 ha
Keskimääräisen lohkokoon muutos:	Suureni 2,4 hehtaarista 4,3 hehtaariin
Keskimääräisen lohkolukumäärän muutos:	Pieneni 4 lohkoa 2,2 lohkoon
Osallisia:	Maatiloja yhteensä 109 kappaletta
IACS aineisto:	2003 ja (2010) *
Kustannukset:	Peltohehtaaria kohden 385 €
Valitukset:	Ei valituksia maa- ja metsätalouden
Kuvaus alueesta:	Tilusjärjestelyalue sijaitsee hieman Seinäjoen keskustasta etelään. Alueen läpi kulkee, Seinäjoen joki, Seinäjoen-Tampere rautatie sekä Seinäjoen-Virrat maantie. Alue on ennen (2005) kuntaliitoksia kuulunut sekä Peräseinäjoen, että Ilmajoen kuntaan. Alueella on myös 1980-luvulla rakennettu viljelysalueiden kuivatusjärjestelmä, Ympäristöpiirin toteuttaman vesistöjärjestelyn yhteydessä. (Loppuraportti TN:o 2005-139854.)
Kurikka: Jurvanjärvi	TN:o 2001-835641
Kesto:	2001 - 2012
	Hankkeen kesto alkukokouksesta 8,5 v
Jakoalue:	n.850 ha, josta viljeltyä alaa jaon loppussa 745 ha
Keskimääräisen lohkokoon muutos:	Suureni 2,02 hehtaarista 3,99 hehtaariin
Keskimääräisen lohkolukumäärän muutos:	Pieneni 2,5 kappaleesta 2,1 kappaleeseen
Osallisia:	Maanomistajia alueella 131 ja maatiloja 91 kappaletta
IACS aineisto:	2004 ja (2012) *
Kustannukset:	Hehtaaria kohden noin 725 € (laskettu loppuraportista)
Valitukset:	Kolme valitusta, hylätty ja sovittu
Kuvaus alueesta:	Tilusjärjestelyalue sijaitsee Entisen Jurvan kunnan keskustaajaman länsipuolella, Jurvan kunta liittyi Kurikkaan 1.1.2009, jolloin tilusjärjestely alkoi Jurvan kunnan hakemuksesta. Jurvanjärven peltoalue on suhteellisen yhtenäinen ollen muun muassa entistä järvenpohjaa. (Yliharsila 2012, s. 15-20, 32-36.)

* Aineistoa käytettiin vain vertailuaineistona kiinteistö- ja rakenteiden tilastoinnissa, ei yhteystietojen hankkimiseksi.

Kauhava: Isomäki ja Saarijärvi,	TN:o 2002-847263
Kesto:	2002 - 2008
	Hankkeen kesto alkukokouksesta 4,5 v
Jakoalue:	n. 680 ha, josta viljeltyä alaa jaon loppuessa 298 ha
Keskimääräisen lohkokoon muutos:	Suureni 1,7 hehtaarista 2,4 hehtaariin
Keskimääräisen lohkolukumäärän muutos:	Pieneni 20 %:lla
Osallisia:	Maanomistajia 35 joista pellonomistajia 22 kap-paletta ja jaon lopussa 20
IACS aineisto:	2002 ja (2011) *
Kustannukset:	Hehtaaria kohden, n. 600 €
Valitukset:	Kolme valitusta, hylätty ja sovittu
Kuvaus alueesta:	Tilusjärjestelyalue sijaitsee entisen kunnan Kor-tesjärven alueella, kunnan liittyessä 1.1.2009 Kauhavan kaupunkiin. Kortesjärven kunta sijaitsi Etelä-Pohjanmaan pohjois-osassa. Tilusjärjestely-alueen maanomistus kohdistui paljolti paikallisille omistajille. Huomattavaa on, että tilusjärjestely-alueen rakennemuutoksesta johtuen peltoala kas-voi kuitenkin yli 5 ha aktiivitilaa kohden. Lisäksi peltopinta-ala kasvoi 20 % raivausten johdosta. (Loppuraportti TN:o 2002-847263.)

Kauhava: Kukkola	TN:o 2002-866012
Kesto:	2002 - 2009
	Hankkeen kesto alkukokouksesta 5 v 5 kk
Jakoalue:	n. 919 ha, josta viljeltyä alaa jaon loppuessa 541 ha (metsämaata 286 ha)
Keskimääräisen lohkokoon muutos:	Suureni noin 2,0 hehtaarista 3,1 hehtaariin (yli 2ha suuruisilla tiloilla)
Keskimääräisen lohkolukumäärän muutos:	Pieneni n. 30 %:lla
Osallisia:	Maanomistajia 63 joista pellonomistajia 45 kpl ja jaon lopussa 41 kpl
IACS aineisto:	2002 ja (2011) *
Kustannukset:	Hehtaaria kohden, n. 409 €
Valitukset:	Kolme valitusta, hylätty
Kuvaus alueesta:	Tilusjärjestelyalue sijaitsee Isomäki-Saarijärven tavoin entisen kunnan Kortesjärven alueella, kun- nan liittyessä 1.1.2009 Kauhavan kaupunkiin. Kortesjärven kunta sijaitsi Etelä-Pohjanmaan pohjois-osassa. Tilusjärjestelyalueen maanomis- tus kohdistui pääasiassa paikallisille omistajille. Alue sijaitsee osin Kortesjärven taajaman lähis- töllä. (Loppuraportti TN:o 2002-866012.)
Muuta:	Lisäksi purettiin kaksi suurta sovintojakoa

Kristiinankaupunki (Kristinestad):	
Storsjö	TN:o 2004-120386
Kesto:	2004 - 2010
	Hankkeen kesto alkukokouksesta 5,5 v
Jakoalue:	n. 403 ha, josta viljeltyä alaa jaon loppuessa 352 ha (metsämaata 286 ha)
Keskimääräisen lohkokoon muutos:	Suureni 1,97 hehtaarista 4,50 hehtaariin
Keskimääräisen lohkolukumäärän muutos:	Pieneni n. 4,8 kappaleesta 2,8 kappaleeseen
Osallisia:	Maanomistajia 40 kpl ja jaon lopussa 30 kpl
IACS aineisto:	2003 ja (2011) *
Kustannukset:	Hehtaaria kohden, n. 742 €
Valitukset:	Ei valituksia
Kuvaus alueesta:	Tilusjärjestelyalue sijaitsee Pohjanmaalla, lähellä rannikkoa Kristiinankaupungissa, kunnan eteläisessä osassa. Alue on yhtenäinen, mutta suhteellisen eristäytynyt muista peltoalueista. Alue on kaksikielinen. Alueella 2/3 on maanviljelijöitä. (Loppuraportti TN:o 2004-120386.)

Pietarsaaren kunta (Pedersöre):	
Överesse	TN:o 1999-662390
Kesto:	1999 - 2007
	Hankkeen kesto alkukokouksesta 5,5 v
Jakoalue:	n. 2980 ha, josta viljeltyä alaa jaon loppuessa 920 ha
Keskimääräisen lohkokoon muutos:	Suureni 1,73 hehtaarista 5,25 hehtaariin
Keskimääräisen lohkolukumäärän muutos:	Pieneni n. 12 kappaleesta 4,3 kappaleeseen
Osallisia:	Maanomistajia 92 kpl ja kiinteistöjä 67, vuokratuista 31 kpl
IACS aineisto:	2005 ja (2011) *
Kustannukset:	
Valitukset:	4 maanomistajaa teki yhteensä 2 valitusta
Kuvaus alueesta:	Tilusjärjestelyalue sijaitsee Pohjanmaalla, Pietarsaaren kunnassa. Lähin kaupunki on Pietarsaari (Jakobstad), Kokkolasta etelään. Alue kuului aikaisemmin Ähtävän kuntaan (Esse) 1977, josta kyläkin on saanut nimensä. Tilusjärjestely alue on pääosin Överessen sekä Ytteressen kylän alueilla. (Loppuraportti TN:o 1999-662390.)

Pohjois-Pohjanmaan MMT	
Kalajoki: Etelänkylä	TN:o 1999-648611
Kesto:	1999 - 2009
	Hankkeen kesto n. 10 v
Jakoalue:	n. 1815 ha, josta viljeltyä alaa 1212 ha
Keskimääräisen lohkokoon muutos:	Suureni 2,26 hehtaarista 4,28 hehtaariin
Keskimääräisen lohkolukumäärän muutos:	Pieneni 6,9 lohkosta 3,8 lohkoon
Osallisia:	Aisanosaisia 160 ja yli 2ha maatalan omistajia oli jaon lopussa 57 kpl ja jaon lopussa 57 kpl
IACS aineisto:	2005 ja (2011) *
Kustannukset:	Hehtaaria kohden, n. 677 €
Valitukset:	Yksi valitus, ei muutosta
Kuvaus alueesta:	Tilusjärjestelyn alue sijaitsee Kalajoen kaupungin keskustasta hieman etelään, osittain rajoittuen taajamaan. Erityistä on, että toimitus rajattiin tarkasti van tilusjärjestelyä haluavien kesken, jolloin alue jakaantui useaan osaan. Alueen hajanaisuus, peltoalueiden erilaisuus ja luonteinen rikkonaisuus hankaloittivat lopputulosta. (Loppuraportti TN:o 1999-648611)

Sievi: Jyrinki - Leppälä,	TN:o 1999-663144
Kesto:	1999 - 2009
	Hankkeen kesto n. 9 v
Jakoalue:	n. 2065 ha, josta viljeltyä alaa 1180 ha
Keskimääräisen lohkokoon muutos:	Suureni 2,97 hehtaarista 4,62 hehtaariin
Keskimääräisen lohkolukumäärän muutos:	Pieneni n. 5 lohkosta 3,8 lohkoon
Osallisia:	Aisanosaisia 250 ja yli 2ha maatalan omistajia oli ennen jakoa 80 ja jaon lopussa 71 kpl
IACS aineisto:	2004 ja (2011) *
Kustannukset:	Hehtaaria kohden, n. 551 €
Valitukset:	Yksi valitus, ei muutosta
Kuvaus alueesta:	Tilusjärjestelyn alue sijaitsee Pohjois-Pohjanmaalla, lähellä Ylivieskaa ja Kokkolaa, maakunnan eteläosassa. Jyringin kyläkeskus sijaitsee Sievin keskustaajaman länsipuolella. Kyläkeskuksen läheisyydestä johtuen käyttöyksiköiden määrä alueella oli suurehko. (Loppuraportti TN:o 1999-663144)

Sievi: Sievinkylä,	TN:o 1998-613010
Kesto:	2006-2011
Jakoalue:	n. 2000 ha, josta viljelymaata 1404 ha (uj:n jäl- keen 1476 ha)
Keskimääräisen lohkokoon muutos:	Suureni 3,06 hehtaarista 7,85 hehtaariin
Keskimääräisen lohkolukumäärän muutos:	
Osallisia:	Maanomistajia n. 150
IACS aineisto:	2004 ja (2011) *
Kustannukset:	
Valitukset:	Vältettiin mahdollinen valitus maa- ja metsäministeriöön
Kuvaus alueesta:	Tilusjärjestelyn alue sijaitsee Pohjois- Pohjanmaan maakunnassa, Ylivieskan ja Kokko- lan kaupunkien läheisyydessä, maakunnan etelä- osassa. Jakoalueeseen kuuluvat Vanhankirkon, Markkulan, Koivuojan ja Huhtalan alueen pelto- lohko sekä niihin liittyvät metsät. (Loppuraportti TN:o 1999-664200)

Sievi: Kukonkylä	TN:o 1998-613010
Kesto:	1999-2006
	Hankkeen kesto n. 9 v
Jakoalue:	n. 1070 ha, josta viljeltyä alaa 707 ha (268 ha metsämaata)
Keskimääräisen lohkokoon muutos:	Suureni 1,88 hehtaarista 4,06 hehtaariin
Keskimääräisen lohkolukumäärän muutos:	
Osallisia:	Aisanosaisia 140 ja jaon alussa kiinteistöjä oli 217 kpl ja lopussa 118 kpl, aktiivimaatiloja oli 27 kpl
IACS aineisto:	2004 ja (2011) *
Kustannukset:	Hehtaaria kohden, n. 420 €
Valitukset:	Yksi valitus, ei muutosta
Kuvaus alueesta:	Tilusjärjestelyn alue sijaitsee Pohjois- Pohjanmaan maakunnassa, Ylivieskan ja Kokko- lan kaupunkien läheisyydessä, maakunnan etelä- osassa. Kukonkylän jakoalue sijaitsee Aseman- seudun taajamatalouskylässä, joka on muodostu- nut rautatieaseman ympärille. (Loppuraportti TN:o 1998-613010)

* Aineistoa käytettiin vain vertailuaineistona kiinteistörakenteen tilastoinnissa, ei yhteystietojen hankkimiseksi.

LIITE 11 (1 /1) – Maanomistajakyselyn ennakko-olettamatt ja osatekijät

Tekijä	Aihe	KYSYMYS
1. VUOKRAUS, YLEISTÄ		1. VUOKRAUS, YLEISTÄ
Taustakysymys	TJ ulkopuolelle jääminen	Jättäydyyttekö tilusjärjestelyn ulkopuolelle,
Taustakysymys	Peltoalueiden vuokraus	Mistä syystä olette antaneet peltoalueitanne vuokralle?
Taustakysymys	Vuokrasopimusten kesto	Kuinka pitkiä ovat solmitut vuokrasopimukset keskimäärin?
Taustakysymys	Vuokralainen lähisukua	Onko vuokralainen lähisukulainen ? (esimerkiksi, onko vuokrattu omalle lapselle)
2. VUOKRAN MÄÄRÄ		2. VUOKRAN MÄÄRÄ
Taustakysymys	Pellon hehtaarivuokra	Arviolta mihin hintaluokkaan peltonne hehtaarivuokra keskimäärin kuuluu? (Voitte valita useampia)
Taustakysymys	Pellon hehtaarivuokra on peltokohtainen	Jos peltopalstoillanne on eri vuokra, mikä on syy tälle vaihtelulle?
Toimituksen aloitus	Vuokrapalstojen koko ja määrä ennen TJ	Minkä kokoisia ja kuinka monta vuokrapalstaa teillä oli ennen tilusjärjestelyä? (täyttäkää vain sopivat kohdat)
Toimituksen tulokset	Vuokrapalstojen koko ja määrä jälkeen TJ parantunut	Minkä kokoisia ja kuinka monta vuokrapalstaa teillä oli tilusjärjestelyn jälkeen? (täyttäkää vain sopivat kohdat)
3. PELLON MYYNTI		3. PELLON MYYNTI
Taustakysymys	Pellot myyty	Myittekö vuokralle antamanne pellot tilusjärjestelyn aikana?
4. TILUSJÄRJESTELYN AIKAISET VAIHEET		4. TILUSJÄRJESTELYN AIKAISET VAIHEET
Taustakysymys	Tilusjärjestelyssä mukana omasta tahdosta	Olitteko mukana tilusjärjestelyssä:
Tilusjärjestelyn aikainen toiminta	Hyvät kokemukset TJ eri vaiheista	Miten teidän etujanne on huomioitu mielestänne tilusjärjestelyn eri vaiheissa?
Tilusjärjestelyn hyödyn jakautuminen	Tilusjärjestelyn hyöty vuokranantajalle	Keiden hyötyn tulisi tilusjärjestelyä (uutta peltopalstajaotusta) suunnitellessa laittaa etusijalle:
5. TILUSJÄRJESTELYN JÄLKEEN		5. TILUSJÄRJESTELYN JÄLKEEN
Lopputuloksen riittävyys	TJ koituneet kustannukset oikeassa suhteessa	Ovatko tilusjärjestelystä teille maksettavaksi tulleet kustannukset oikeassa suhteessa siitä saamaanne hyötyyn?
Lopputuloksen riittävyys	Tyytyväisyys lopulliseen tulokseen	Kuinka tyytyväinen olette tilusjärjestelyn lopulliseen tulokseen omalla kohdallanne?
6. TILUSJÄRJESTELYN VAIKUTUKSET VUOKRAUKSEEN		6. TILUSJÄRJESTELYN VAIKUTUKSET VUOKRAUKSEEN
Vaikutus vuokraukseen	Pellonvuokra kasvanut	Onko pellon vuokra alentunut tai kasvanut?
Vaikutus vuokraukseen	Pellonvuokituksen kysyntä kasvanut	Onko pellonvuokituksen kysyntä kasvanut vai vähentynyt?
Vaikutus vuokraukseen	Uusia vuokrasopimuksia tehty	Jos vuokrasuhde on päättynyt tilusjärjestelyn jälkeen, onko uusia vuokrasopimuksia tehty?
Vaikutus vuokraukseen	Uudet sopimukset maanomistajan etujen mukaisia	Ovatko tilusjärjestelyn jälkeen tehdyt vuokrasopimukset teidän etujenne kannalta:
7. PERUSPARANNUKSET JA KUSTANNUKSET		7. PERUSPARANNUKSET JA KUSTANNUKSET
Vuokralaisen ja vuokranantajan sopimukset	Perusparannusten kustannukset on sovittu vuokralaiselle	Oletteko sopineet, kelle pellon mahdolliset parannustyöt kustannuksineen kuuluvat ?
Uuden pellon vuokratulojen riittävyys	TJ kustannukset saadaan katettua vuokratuloilla	Kuinka hyvin saatte katettua tilusjärjestelyn kustannukset peltopalstojenne vuokratuloilla?
8. VUOKRALAISEN ASEMA		8. VUOKRALAISEN ASEMA
Vuokralaisen aseman muutos	Vuokralaisen asema parantunut	Miten tilusjärjestely on vaikuttanut teidän mielestänne vuokralaisen asemaan?
9. MUITA KOMMENTTEJA		9. MUITA KOMMENTTEJA
Avoin kysymys	Mahdollisia lisätietoja vuokranantajan asemasta TJ:ssä	Onko teillä muuta kommentoitavaa tilusjärjestelytoimista, liittyen teidän asemaanne?

LIITE 12 (1 / 1) – Asiantuntijakyselyn ennakko-oletamat ja osatekijät

Tekijä	Aihe	KYSYMYKSET
Asiantuntijan taustatiedot	Yksilöivä toimenkuva- ja toimipaikkatieto	Vastataan tiedot *Etunimi, Sukunimi, Tehtäväkuva, Toimipiste
		1. Maanvuokrauksen tilanne tilusjärjestelyalueilla
Taustakysymys	Peltoalueiden vuokrauksen määrä	Arvioi kuinka monta prosenttia viljelysmaan käyttöyksiköistä on vuokrattuna?
Taustakysymys	Peltoalueiden vuokra-ala	Entä viljelysmaan pinta-alasta?
Taustakysymys	Pellonvuokrauksen kesto	Mikä on mielestänne keskimääräisen vuokrasopimuksen kesto?
Taustakysymys	Pellonvuokrasopimukset suullisia	Arvioi kuinka monta prosenttia sopimuksista on suullisia?
Avoin kysymys	Lisätietoja TJ-alueen maanvuokrauksesta	Muuta maanvuokrauksesta TJ alueella?
		2. TARVESELVITYS
Vuokranantajien osallistuminen tilusjärjestelyyn	Vuokranantajien peltoja jää TJ:n ulkopuolelle	Jääkö vuokranantajien peltoja teidän mielestänne enemmän pois kuin muiden peltoja, siirryttäessä tarveselvitysvaiheesta tilusjärjestelytoimitukseen?
Suhtautuminen tilusjärjestelyyn	Vuokranantajien (hieman kielteinen) suhtautuminen tilusjärjestelyyn	Arvioi kuinka suuri osa vuokranantajista (%) suhtautuu tilusjärjestelyyn seuraavasti:
		3. TILUSJÄRJESTELYTOIMITUS
TJ:n aikainen toiminta	Vuokranantajien passiivisuus TJ:ssä	Arvioi kuinka suuri osa vuokranantajista (%) on ollut TJ:n aikana:
Vuokranantajan asema	Vuokranantajan huomioiminen tilusjärjestelyvaiheittain	Miten vuokranantajan asema on huomioitu TJ:n eri vaiheiden aikana?
Vuokralaisen asema	Vuokranantajan aseman ero vuokralaisen asemaan	Miten tämä eroa vuokralaisen aseman huomioimisesta?
TJ:n aikainen toiminta	Vuokranantajan antama palaute TJ:n eri vaiheissa	Minkälaisista palautetta vuokranantajilta on tullut tilusjärjestelyn eri vaiheissa
		4. VUOKRANTAJAN JA VUOKRALAISEN ASEMA
Tilusjärjestelyn hyödyn jakautuminen	Tilusjärjestelyn hyöty vuokranantajalle	Keiden hyöty tulisi TJ:ssä (uutta peltopalstajaotusta) suunnitellussa laittaa etusijalle:
Tilusjärjestelyn hyödyn jakautuminen	Vuokralaisen kohtelu, kun omisti peltoa	Jos vuokralaisella on myös omistuspeltoa alueella, onko tällä ollut vaikutusta TJ:n lopputulokseen?
Mielipiteiden painotus	Vuokranantajan mielipide painottuu	Jos vuokralaisen ja maanomistajan toiveet ovat ristiriitaiset, kumpaa on painotettu enemmän?
Avoin kysymys	Maanomistus on ratkaiseva	Miksi näin?
Mielipiteiden painotus	Vuokra-aika vaikuttaa painotukseen	Onko vuokra-ajalla ollut vaikutusta tähän painotukseen ?
Avoin kysymys	Lisätietoja painotuksesta	Mitkä muut seikat ovat vaikuttaneet painotukseen ?
		5. TOIMITUSKUSTANNUSTEN JAKAUTUMINEN
		<i>Arvioi monessako tapauksessa tai miten yleistä on, että vuokralainen ja vuokranantaja ovat sopineet, että:</i>
Vuokralaisen ja vuokranantajan sopimukset	Vuokralainen osallistuu perusparannushankkeiden maksamiseen	Vuokralainen osallistuu suoraan perusparannushankkeiden maksamiseen?
Vuokralaisen ja vuokranantajan sopimukset	Vuokralainen osallistuu toimitusmaksun maksamiseen?	Vuokralainen osallistuu suoraan toimitusmaksun maksamiseen?
Vuokralaisen ja vuokranantajan sopimukset	Pellon vuokrahinnan korotus TJ:n kustannuksen vuoksi?	Vuokralainen ja vuokranantaja ovat sopineet pellon vuokrahinnan korottamisesta perusparannushankkeiden tai toimituskustannuksen vuoksi?
Vuokralaisen ja vuokranantajan sopimukset	Vuokranantaja huomioi vuokralaisen tekemän peltojen kunnostamisen vuokralennuksella	Vuokranantaja vastaavasti huomioi vuokralaisen tekemän peltojen kunnostamisen vuokrahinnassa vuokraa alentamalla?
		<i>Monessako tapauksessa tai miten yleistä on, että:</i>
Vuokralaisen ja vuokranantajan sopimukset	Vuokralainen osallistuu pellonkunnostustöihin tilusmuutosten vuoksi	Vuokralainen osallistuu pellonkunnostustöihin tilusmuutosten vuoksi?
Vuokralaisen ja vuokranantajan sopimukset	Vuokralainen ja vuokranantaja eivät pääse sopimukseen kustannuksista vuokralaiselle ja vuokranantajalle tulee väärinkäsityksiä ja välien heikkenemistä	Entä kuinka usein käy niin, että nämä asiat jäävät sopimatta?
Vuokralaisen ja vuokranantajan sopimukset		Kuinka yleistä on, että näistä tapauksista aiheutuu väärinkäsityksiä tai välien huonontumisia?
Vuokralaisen ja vuokranantajan sopimukset	Vuokrasopimuksia irtisanottu tilusjärjestelystä johtuen	Onko tilusjärjestelyillä ollut mielestänne vaikutusta vuokrasopimukseen (esim. onko irtisanottu)?
Vuokrasopimusten järjestely TJ:ssä	Vuokrasopimuksia on järjestelty TJ:ssä	Onko vuokrasopimuksia järjestelty, onko esimerkiksi sopimus siirretty toiselle tai katkaistu? (KML 86 §) ?
voin kysymys	Lisätietoja vuokranantajan asemasta tilusjärjestelyssä	Muuta aiheeseen liittyvää: